



RHESTRAU ARDRETHU 2023

PRISIO TAFARNDAI

CANLLAW CYMERADWY



RHAGAIR

Mae datblygu'r canllaw ar brisio tafarndai yn broses ailadroddol a gynhelir gan Asiantaeth y Swyddfa Brisio (VOA) a'r Fforwm Ardrethu Tafarndai (PRF). Pwrpas datblygu'r canllaw yw helpu'r VOA i asesu gwerth eiddo yn gywirach at ddibenion sefydlu gwerthoedd ardrethol (RV) priodol. Gall y PRF ddarparu cyd-destun, helpu i ffurfio naws gyffredinol ac, mewn nifer o achosion, gywiro canrannau a bandiau. Ei ddiben fel y'i diffinnir yn ei Gylch Gorchwyl yw "dwyn ynghyd uwch-gynrychiolwyr o'r diwydiannau safleoedd trwyddedig a'r VOA i drafod materion sy'n berthnasol i brisio safleoedd trwyddedig at ddibenion ardrethu."

Mae'r PRF yn ddiolchgar i'r VOA am y dull cydweithredol a ddefnyddir ganddi. Fodd bynnag, mae elfennau o anghytuno'n bodoli o hyd, cyfyngiadau ar rannu gwybodaeth, a meysydd o gyfaddawdu. Er enghraifft, nid oes gan y PRF fynediad at ddatganiadau data, am resymau cyfrinachedd, felly cyfyngir ar rannu data fel mater o reidrwydd.

Mae'r PRF yn falch bod y canllaw yn tynnu sylw at y cam terfynol pwysig sydd ei angen er mwyn i bob prisiwr gymryd cam yn ôl ac edrych ar ganlyniad prisiad a gynhyrchir drwy gymhwyso'r canllaw ac ystyried a yw'r ffigur terfynol yn synhwyrol o ystyried y dystiolaeth a'r amgylchiadau unigol sy'n berthnasol (e.e. nodweddion ffisegol, y dull priso cywir, gorfasnachu posibl, ac ati).

Nid offeryn hunanasesu yw'r canllaw hwn ond, yn hytrach, mae'n ddogfen o egwyddorion a fydd yn galluogi asesiadau gweddol gywir o werthoedd ardrethol. Ni ddylid defnyddio cyfraniad y PRF i'r canllaw hwn i wahardd trethdalwyr rhag cael gwrandawriad teg mewn tribiwnlys neu geisio dulliau priso amgen.

Mae'r PRF yn ystyried bod Canllaw 2023 yn fersiwn well o'r arweiniad, ond mae hefyd yn cydnabod bod y fethodoleg ar gyfer prisiadau tafarndai yn galw am arbenigedd a gwybodaeth arbenigol. Pan fydd anghytundebau'n digwydd, dylai'r canllaw, yn y rhan fwyaf o achosion, os caiff ei ddehongli'n gywir gan ddau brisiwr eiddo trwyddedig profiadol, gynhyrchu canlyniadau lle gellir cysoni unrhyw wahaniaethau. Mae'r PRF yn cydnabod y gallai fod angen newidiadau pellach i adlewyrchu marchnad newidiol mewn rhifynnau o'r canllaw yn y dyfodol fel ei fod yn cynhyrchu'r prisiadau mwyaf cywir posibl.

RHESTRAU ARDRETHU 2023

PRISIO TAFARNDAI

CANLLAW CYMERADWY

CYNNWYS



1.1 Rhagarweiniad 5

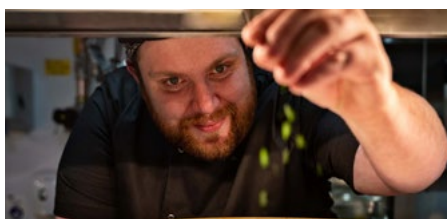


2.0 Y Sail Priso 6

- 2.1 Asesu Trosiant Cynaliadwy Teg (FMT) 8
- 2.2 Rhestr drethu 2023 a COVID-19 10



3.0 Gwerthiannau Diodydd 12



4.0 Gwerthiannau Bwyd 23

- 3.1 Dewis o ardal ddaearyddol 13
- 3.2 Dewis categori 16
- 3.3 Ystodau canrannol 21
- 3.4 Dewis canran 22

- 4.1 Dewis band 24
- 4.2 Ystodau canrannol 25
- 4.3 Dewis canran 26



5.0 Gwerthiannau Lletyau 27



6.0 Derbyniadau Eraill 30

- 5.1 Gosod ystafelloedd 28
- 5.2 Tai llety 28
- 5.3 Y rhyngwyneb rhwng gwestai a thafarndai 29

- 7.3 Dull o weithredu mewn perthynas â thafarndai sydd o bosibl yn gor-fasnachu 33
- 7.4 Tafarndai a agorwyd ar ôl y Dyddiad Priso Rhagflaenol (AVD) 37
- 7.5 Tafarndai â hanes masnachu gwael 37
- 7.6 Amrywiaethu tafarndai gwledig 38

7.0 Pethau eraill i'w hystyried 31

- 7.1 Bariau a thafarndai – dull gweithredu posibl ar sail arwynebedd llawr 32
- 7.2 Tafarndai sydd o bosibl yn gor-fasnachu 32





Mae'r sail priso'n berthnasol ar draws Cymru a Lloegr, er bod y Canllaw yn gwahaniaethu rhwng y tafarndai hynny sydd o fewn ac o gwmpas Llundain a'r tafarndai hynny sydd yn y rhanbarthau.



Cytunir ar y Canllaw hwn ar asesu tafarndai at ddibenion ardrethu rhwng y Fforwm Ardrethu Tafarndai¹ ac Asiantaeth y Swyddfa Briso, ac mae'n berthnasol i'r Rhestrau Ardrethu yng Nghymru a Lloegr a lunnir ar 1 Ebrill 2023. Er mai bwriad y Canllaw hwn yw rhoi'r gallu i bob tafarndy gael asesiad cywir, nid yw'n atal unigolion rhag manteisio ar y cyfle i geisio cael eu tafarndai wedi'u priso y tu allan i'w delerau, lle byddai amgylchiadau eithriadol fel arall yn gwneud eu cais yn amhriodol. Mae'r sail priso'n berthnasol ar draws Cymru a Lloegr, er bod y Canllaw yn gwahaniaethu rhwng y tafarndai hynny sydd o fewn ac o gwmpas Llundain a'r tafarndai hynny sydd yn y rhanbarthau.

¹ Mae'r Fforwm Ardrethu Tafarndai yn cynnwys cynrychiolwyr o Gymdeithas Cwrw a Thafarndai Prydain, Lletygarwch y DU, Sefydliad Tafarnwyr Prydain, Ffederasiwn Cymdeithasau Tafarnwyr ac Urdd y Tafarnwyr

Y SAIL PRISIO

Amlinellir y sail prisio ar gyfer ardrethu annomestig yn Atodlen 6 i Ddeddf Cyllid Llywodraeth Leol 1988 (fel y'i diwygiwyd).

Mae paragraff 2(1) o Atodlen 6 yn darparu y cymerir bod gwerth ardrethol hereditament annomestig yn swm sy'n hafal i'r rhent yr amcangyfrifir y gellid yn rhesymol ei ddisgwyl wrth osod yr hereditmatent o flwyddyn i flwyddyn ar sail tair rhagdybiaeth benodol. Ar gyfer eiddo cymysg (sy'n cynnwys rhannau domestig), mae paragraff 2(1A) yn diffinio hyn fel y swm y gellid ei briodoli'n rhesymol i'r defnydd annomestig o'r eiddo.

Gan mai'r Dyddiad Priso Rhagflaenol (AVD) ar gyfer y rhestr yw 1 Ebrill 2021, bydd y fasnach a'r dystiolaeth sydd ar gael yn adlewyrchu cyfnodau mawr o gau ac ansicrwydd yn y farchnad. Mae'r tenant damcaniaethol, sy'n newydd i'r maes adeg y dyddiad prisio rhagflaenol, yn edrych tua'r dyfodol, a bydd yn ystyried y fasnach cyn-COVID yn ogystal â chynllun adfer y llywodraeth a'r cynllun brechu wrth wneud ei gais.

Disgwylir y bydd y farchnad yn gwella dros yr ychydig flynyddoedd nesaf, a bydd hyn ym meddyliau'r ddau barti pan gytunir ar y 'trosiant cynaliadwy teg' (FMT)² ac ar rent damcaniaethol.

2 Diffinnir FMT yn nodiadau arweiniad RICS y cyfeirir atynt isod.



Mae tystiolaeth am rent wedi'i dadansoddi trwy gyfeirio at uned gymharu. Yn y rhan fwyaf o achosion, y mesur priodol yw trosiant. Serch hynny, o dan rai amgylchiadau, lle mae tystiolaeth briodol o rentu, gall hyn fod drwy gyfeirio at arwynebedd llawr. Gweler arweiniad ar y diwethaf yn Adran 7.1. Yn gyffredinol, gwneir prisiadau drwy ystyried ffrydiau incwm o ddiodydd (alcoholaid a di-alcohol), bwyd a, lle bo'n berthnasol, llety a/neu feysydd masnach eraill. Er mwyn canfod y gwerth ardrethol cywir, y cam cyntaf yw pennu FMT yr eiddo heb gynnwys TAW. Bydd hyn yn cael ei rannu rhwng derbynebau am ddiodydd, bwyd, llety a gwerthiannau eraill. Dylai'r FMT sy'n cael ei fabwysiadu gynrychioli'r fasnach flynyddol a ystyrir yn gynaliadwy ar y dyddiad prisio rhagflaenol, sef 1 Ebrill 2021, gan ystyried natur ffisegol yr eiddo a'i leoliad ar 1 Ebrill 2023 pan ddaw'r rhestrau ardrethu newydd i rym (neu ar ôl hynny yn dilyn newid sylweddol mewn amgylchiadau) gan gymryd y bydd y fenter yn cael ei chyflawni gan "weithredwr rhesymol effeithiol" (REO)³ fel ymateb i arferion masnachu arferol ynghyd â chystadleuaeth yn yr ardal. Dylid cydnabod efallai nad masnach wirioneddol ar y dyddiad prisio rhagflaenol yw'r dystiolaeth orau ym mhob achos o'r hyn sy'n lefel ddibynadwy a chynaliadwy o FMT. Yna, mae canrannau rhent i'w pennu, yn unol â'r egwyddorion a nodir yn y Canllaw hwn, a'u cymhwyso i'r ffrydiau incwm ar gyfer diodydd, bwyd, llety a derbynebau penodol eraill. Bydd swm y gwerthoedd trethiannol y gellir eu priodoli i'r ffrydiau incwm hyn sydd yn wahân, ynghyd â'r gwerth y gellir ei briodoli i unrhyw ran arall o'r eiddo nad yw'n cael ei adlewyrchu yn yr FMT, yn darparu cyfanswm y gwerth ardrethol yn y mwyafrif o achosion.

Ni ddylai prisiadau fod yn gyfrifiannau rhifyddol a dylid eu hystyried gan brisiwr cymwys sydd â phrofiad yn y sector eiddo trwyddedig, ac o fewn telerau'r Canllaw hwn gan roi ystyriaeth i natur unigryw pob eiddo, ei leoliad, ei arddull masnachu, tirlun y gystadleuaeth a'r lefelau masnachu cyffredinol yn safleoedd y cystadleuwyr.

Wedi cyfrifo'r prisiad, bydd hi'n angenrheidiol "cymryd cam yn ôl ac edrych" er mwyn ystyried a yw'r ffigur canlyniadol yn ymddangos yn rhesymol o'i gymharu â'r asesiad o fathau tebyg o eiddo ac a yw'n cyd-fynd â'r ystod bandiau a'r patrwm asesiadau mewn ardaloedd tebyg. Mae'r Canllaw yn rhoi'r cyfle i ddangos yr amrywiaeth eang o ffactorau sy'n dylanwadu ar werth y deuir ar eu traws ac felly mae ystyriaeth lawn o bob elfen yn hanfodol er mwyn ei gymhwyso'n gywir. O ystyried yr amser sydd wedi mynd heibio ers Rhestrau Trethu 2017, mae angen i Restrau Trethu 2023 edrych o'r newydd ar werthoedd yng ngoleuni'r amgylchiadau sy'n newid, ac felly ni fydd y perthnasedd a ddangoswyd rhwng eiddo a lleoliadau mewn Rhestrau blaenorol o reidrwydd o gymorth.

3 Mae REO yr un peth ag a ddiffinnir ym mharagraff 2.10 o Nodyn Arweiniad RICS: PRISIAD CYFALAF A RHENTU TAFARNDAI, BARIAU, BWYTAI A CHLYBIAU NOS YNG NGHYMURU A LLOEGR (Ion 2011)

2.1 Asesu Trosiant Cynaliadwy Teg (FMT)

Fel y nodwyd uchod, mae'n bwysig bod y prisiwr yn ymwneud yn rheolaidd â'r sector eiddo trwyddedig a bod ganddo wybodaeth ymarferol am yr agweddau gweithredol sy'n effeithio ar y farchnad hon yn ogystal â'r farchnad leol ei hun. Bydd gwybodaeth o'r fath yn helpu wrth ddadansoddi ac adolygu perfformiad masnachu hanesyddol a chyfredol, a bydd yn cynorthwyo'r prisiwr i lunio barn ar yr FMT a ystyrir yn gynaliadwy gan y gweithredwr rhesymol effeithiol (REO).

P'un a yw'r eiddo'n wag neu ar osod, byddai'r REO yn ymwybodol o wir fasnach yr eiddo (oni bai ei fod yn eiddo newydd). Dyma'r man cychwyn ar gyfer y broses brisio.

Er y tybir bod cais yr REO yn cael ei wneud wrth ystyried yr amgylchiadau ffisegol ar y diwrnod perthnasol, sef 1 Ebrill 2023 ar gyfer y rhestr a luniwyd; y dyddiad priso rhagflaenol (AVD) yw 1 Ebrill 2021. Wrth amcangyfrif yr FMT, bydd yr REO yn ystyried y derbyniadau a ragwelir ar 1 Ebrill 2021 ar gyfer y flwyddyn i ddod, a bydd yn cael ei lywio gan dueddiadau derbyniadau'r blynyddoedd blaenorol ynghyd â nifer y derbyniadau yn y flwyddyn agosaf at yr AVD. Bydd hyn yn cynnwys ystyried yr amgylchiadau economaidd a'r fframwaith rheoleiddio ar y pryd.

Gall FMT fod yn uwch neu'n is na hanes masnachu diweddar yr eiddo, ac mae'n ddull ehangach o brisio yn hytrach na mabwysiadu lefelau masnachu gwirioneddol yn unig ar yr AVD. Mae hyn yn adlewyrchu ystod o ffactorau (megis lleoliad, dyluniad a chymeriad, lefel yr addasiad a'r hanes masnachu) sy'n gynhenid i'r eiddo. Wrth asesu FMT, dylai'r prisiwr eithrio unrhyw incwm sydd uwchben y disgwyliad arferol y gellir ei briodoli i amgylchiadau personol neu sgil, arbenigedd, enw da a/neu enw brand gweithredwr penodol yn unig. Mae'n bosibl y bydd ffactorau fel deiliadaeth hirsefydlog a/neu boblogrwydd cynnig penodol yn arwain at lefelau masnachu na fyddent, o bosib, yn gynaliadwy gan REO. Pan fo digwyddiadau untro yn achosi newid mewn masnach na fydd yn cael ei ailadrodd mewn blynyddoedd diweddarach, yna dylid rhoi ystyriaeth ofalus i ba mor gynaliadwy yw'r fasnach honno. Mewn rhai achosion, gall fod yn amlwg o'r cychwyn cyntaf fod y ffigurau masnach gwirioneddol naill ai'n uwch neu'n is na'r rheini y gelli eu cyflawni gan y tenant damcaniaethol ar gyfer y math o dŷ yn y lleoliad hwnnw, er enghraifft oherwydd personoliaeth, sgil neu ddull y gweithredwr naill ai wrth ddenu neu atal masnach. Mewn achosion o'r fath, dylai'r FMT a fabwysiedir fod yn briodol, yn gynaliadwy ac ym meddwl yr REO.





Wrth asesu FMT, gall hefyd fod o gymorth i ystyried hanes galwedigaethol ehangach yr eiddo.

Mae asesu FMT yn gofyn am ystyriaeth ofalus o berfformiad masnachu gwirioneddol o'i gymharu â mathau tebyg o eiddo a dulliau gweithredu tebyg yn yr ardal (fel oriau masnachu) a dealltwriaeth gywir o botensial masnachu'r mathau hynny o eiddo a sut maent yn cymharu â'i gilydd.

Os oes gan unrhyw safle penodol lefel asesu sy'n uwch na'r arfer lle nad yw ffactorau lleoliad ac eiddo yn esbonio'r gwahaniaeth, dylid rhoi ystyriaeth bellach i'r prisiad canlyniadol.

D.S. Ceir arweiniad pellach ar drin tai a allai orfasnachu yn Adran 7.2.

2.2 Rhestr drethu 2023 a COVID-19

Mae asesu FMT yn fater o farn y prisiwr ac yn ddibynnol ar yr holl ffactorau perthnasol. Ar gyfer ailbrisiad 2023, â dyddiad priso rhagflaenol (AVD) o 1 Ebrill 2021, mae angen ystyried effeithiau'r achos o COVID-19 fel y byddai'r partion wedi'u rhagweld adeg yr AVD. Mae tystiolaeth fasnach sy'n cynnwys cyfnodau hir o gyfnodau clo yn annhebygol o ddarparu tystiolaeth dda o'r FMT ar adeg yr AVD. Cynghorir prisiwr i ddilyn arferion y farchnad a chymryd y fasnach ddibynadwy agosaf fel eu man cychwyn. Mae'n debygol mai'r man cychwyn hwn fydd blwyddyn fasnachu 2019/2020 ac unrhyw flynyddoedd masnachu blaenorol. Bydd angen addasu ar gyfer unrhyw gyfnodau clo byr a oedd yn ystod y blynyddoedd hynny.

Ar ôl sefydlu'r FMT ar sail y fasnach ddibynadwy agosaf, dylai'r prisiwr wedyn ystyried unrhyw addasiad pellach sydd ei angen i adlewyrchu'r derbyniadau a ragwelwyd ar 1 Ebrill 2021. Tybir bod y partion yn cytuno ar denantiaeth o flwyddyn i flwyddyn gyda gobaith rhesymol o barhad. O'r herwydd, byddant nid yn unig yn ystyried yr FMT y gellir ei gyflawni'n syth ar yr AVD, ond, yn ogystal, yr FMT dros gyfnod o amser i ddod. Felly bydd y partion damcaniaethol yn rhagweld canlyniad tebygol COVID-19 a'i effeithiau ar fasnach (cyfnodau clo ac ati). Bydd y partion hefyd yn ystyried adferiad posibl masnach, yn dilyn effeithiau COVID-19 a'r cyfnodau clo cenedlaethol, a gymerwyd dros gyfnod y denantiaeth ddamcaniaethol.

Mae'r tabl isod yn manylu'r addasiad canrannol y dylai'r prisiwr ei ystyried. Bydd yr Ardaloedd Daearyddol a'r Categoriâu'n cyfateb i'r rheini sydd i'w mabwysiadu ar gyfer gwerthu diodydd (adran 3). Diffinnir Ardaloedd Daearyddol yn adran 3.1 a diffinnir y Categoriâu yn adran 3.2.

Ardaloedd Busnes Canolog (CBD) yw'r ardaloedd hynny o fewn lleoliadau Categori 1 (fel y'u diffinnir yn adran 3.2) sy'n ddibynnol iawn ar weithwyr swyddfa fel eu cwsmeriaid. Ar adeg yr AVD, byddai'r tenant damcaniaethol yn rhagweld newid sylweddol mewn patrymau gwaith swyddfa a allai effeithio ar ei fasnach yn y dyfodol o gymharu ag ardaloedd Categori 1 eraill. Os gall eiddo ddenu masnach gan gwsmeriaid eraill, megis siopwyr, preswylwyr, ac ymwelwyr eraill, ni fydd yn bodloni meini prawf ar gyfer CBD. Nid yw Ardaloedd Busnes Canolog o'r math hwn i'w cael ynghanol llawer o drefi neu ddinasoedd; enghraifft o'r amgylchiadau anarferol sy'n bodloni'r meini prawf yw Canary Wharf, Llundain.

Llundain Fewnol

Categori	Gostyngiad ym Masnach 2019
Categori 1	20%
Categori 1 CBD	30%
Categori 2	20%
Categori 3	30%

Llundain Allanol

Categori	Gostyngiad ym Masnach 2019
Categori 1	20%
Categori 2	15%
Categori 3	30%



Cymru a Lloegr Daleithiol

Categori	Gostyngiad ym Masnach 2019
Categori 1	17.5%
Categori 1 CBD	20%
Categori 2	17.5%
Categori 3	30%

Mae'r ffactorau y mae'r tabl wedi'u hystyried yn cynnwys:

- Y cyflymder a ragwelir ar gyfer adfer y tafarndy yn sgil effeithiau COVID-19 ar fasnach, o ystyried y math o dafarndy a lefel y fasnach, ei leoliad a'i gyfleusterau
- Argaeledd ardaloedd allanol i hwyluso masnach yn ystod cyfnodau clo
- Demograffig y cwsmeriaid, ac a yw'r rhain yn fwy neu lai tebygol nawr o deithio i'r ardal, a newidiadau eraill o ran ymddygiad defnyddwyr
- Gallu'r tafarndy i addasu i newidiadau mewn masnach yn dilyn COVID-19, fel y gallu i addasu'r hyn y mae'n ei gynnig er mwyn dilyn newidiadau yn y farchnad
- Newidiadau mewn costau gweithredu sy'n cael eu gyrru gan newidiadau mewn arddulliau masnachu a disgwyliadau cwsmeriaid

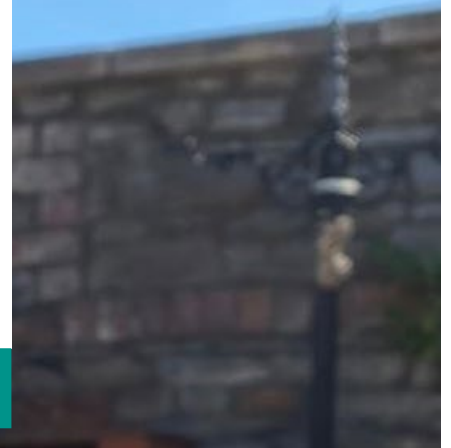
Dylai'r prisiwr fabwysiadu'r addasiad a nodwyd yn y mwyafrif helaeth o achosion. Mewn amgylchiadau eithriadol, os yw'r prisiwr, wrth ystyried y ffactorau uchod a'i gymharu ag eiddo eraill o fewn y categori a'r ardal ddaearyddol honno, yn meddwl y dylai'r eiddo gael addasiad uwch neu is, gall ddiwygio'r addasiad o fewn ystod o +/- 2.5%.

3.0

GWERTHIANNAU DIODYDD

Bydd y rhain yn cael eu priso ar sail yr FMT blyneddol ar gyfer diodydd, ac yn cael eu mynegi mewn punnoedd, heb gynnwys TAW.

Bydd y gwerthiannau diodydd asesadwy'n adlewyrchu derbyniadau o'r holl ddiodydd alcoholaidd, diodydd ysgafn, a diodydd mwynol ynghyd â mân werthiannau wrth y bar fel creision, cnau ac ati, (h.y. y manylion y gofynnir amdanynt yng nghwestiwn 7 (a) (i) o Hysbysiadau VO 6010 a VO 6011).





3.1 Dewis o ardal ddaearyddol

Mae'r canllaw hwn yn darparu setiau o "gategoriâu prasio" ar gyfer canol Llundain, Llundain allanol, a Chymru a Lloegr daleithiol. Dylid dewis set o "gategoriâu prasio" i adlewyrchu'r ardal ddaearyddol a lleoliad masnachu'r tafarndy.

Ni ddylid cymryd bod yr ardaloedd sy'n cynnwys "Llundain fewnol" a "Llundain allanol" â ffiniau caeth ar lawr. Dylai priswyr gymryd safbwynt rhesymegol ynghylch y band priodol sy'n berthnasol i dafarndy penodol gan ystyried y math o weithredwr, lleoliad, natur y tafarndy, yr hyn sydd o'i amgylch ac arddull y fasnach. Mewn sefyllfaoedd ffiniol, bydd y sefyllfa, yr ardal leol a'r math o fasnach nid yn unig yn dylanwadu ar y penderfyniad o ran a yw bandiau "canol" Llundain, Llundain "allanol" neu fandiau "taleithiol" yn briodol, ond bydd hefyd yn effeithio ar ba fand y dylid ei gymhwyso (gweler paragraff 3.2).

Mae'n bosibl y bydd y tafarndai hynny o fewn ardal fusnes ganolog ddynodedig yn agored i lwfansau Categori 1 CBD.

Yn Llundain Fewnol, nodir ardaloedd CBD fel y rhanbarthau ariannol o fewn:

- Dinas Llundain
- Canary Wharf

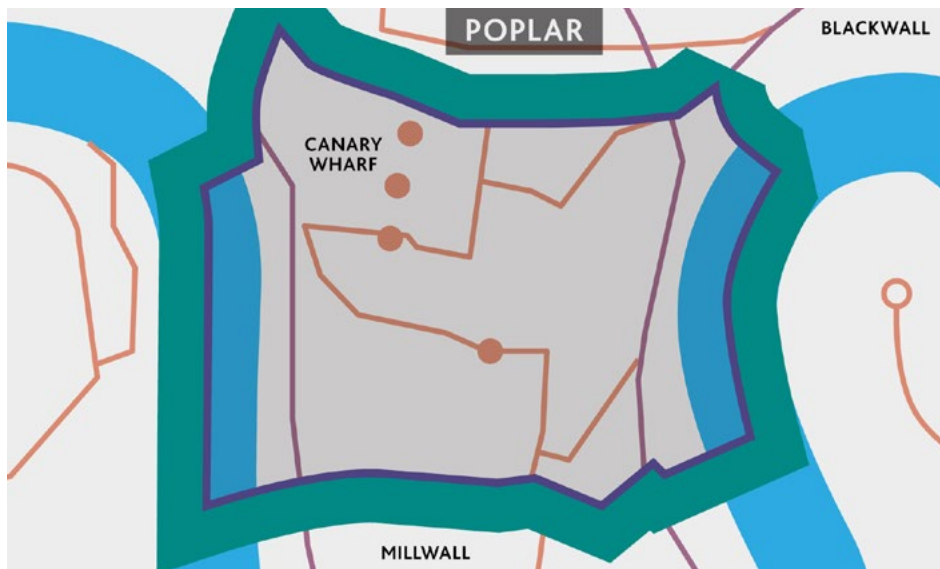
Ile mae oriau agor yn canolbwyntio ar weithwyr swyddfa a lle y gallai nifer o dafarndai fod wedi aros ar gau er gwaethaf codi cyfyngiadau'r cyfnodau clo.

Y tu allan i Lundain Fewnol, bydd enghreifftiau cyfyngedig lle mae hyn yn berthnasol ond, os yw'n berthnasol, bydd disgwyl y bydd oriau agor yn canolbwyntio ar weithwyr swyddfa ac efallai y bydd llawer o dafarndai wedi aros ar gau er gwaethaf codi cyfyngiadau'r cyfnodau clo.

Canol Llundain

Yn gyffredinol, mae bandiau prasio gwerthiannau diodydd ar gyfer canol Llundain (gweler Atodiad A) yn gymwys i'r awdurdodau bilio canlynol yn Llundain:

- Dinas Llundain
- Dinas Westminster
- Bwrdeistref Frenhinol Kensington a Chelsea



Bwrdeistref Llundain, Camden (rhannol) – Rhan ddeheuol y Fwrdeistref, i'r gogledd-orllewin mor bell ag Albert Road, Princess Road, Gilbeys Yard, Castlehaven Road a Kentish Town Road: i'r gogledd-ddwyrain mor bell â'r A5202 St Pancras Way, A5202 Pancras Road, Goodsway, A5200 York Way ac i'r ffin â Bwrdeistref Llundain, Islington.

Bwrdeistref Llundain, Islington (rhannol) – Rhan ddeheuol y Fwrdeistref, i'r gogledd mor bell â'r A501 Pentonville Road.

Bwrdeistref Llundain, Hackney (rhannol) – Rhan ddeheuol y Fwrdeistref, i'r gogledd mor bell â'r A5201 Old Street.

Southbank

Bwrdeistref Llundain, Southwark (rhannol) – Yr ardal i'r de o afon Tafwys, sydd wedi'i ffinio i'r dwyrain gan yr A100 Bridge Road; i'r de gan yr A200 St Thomas Street a Crucifix Lane, A3 Borough High Street, B300 The Cut, Union Street a Hercules Road: i'r gorllewin gan y ffin â Bwrdeistref Llundain, Lambeth.

Bwrdeistref Llundain, Lambeth (rhannol) – Yr ardal i'r gorllewin o afon Tafwys, sydd wedi'i ffinio i'r dwyrain gan Fwrdeistref Llundain Southwark, B300 (The Cut), Waterloo Road a York Road ac i'r de mor bell â'r A302 Westminster Bridge.

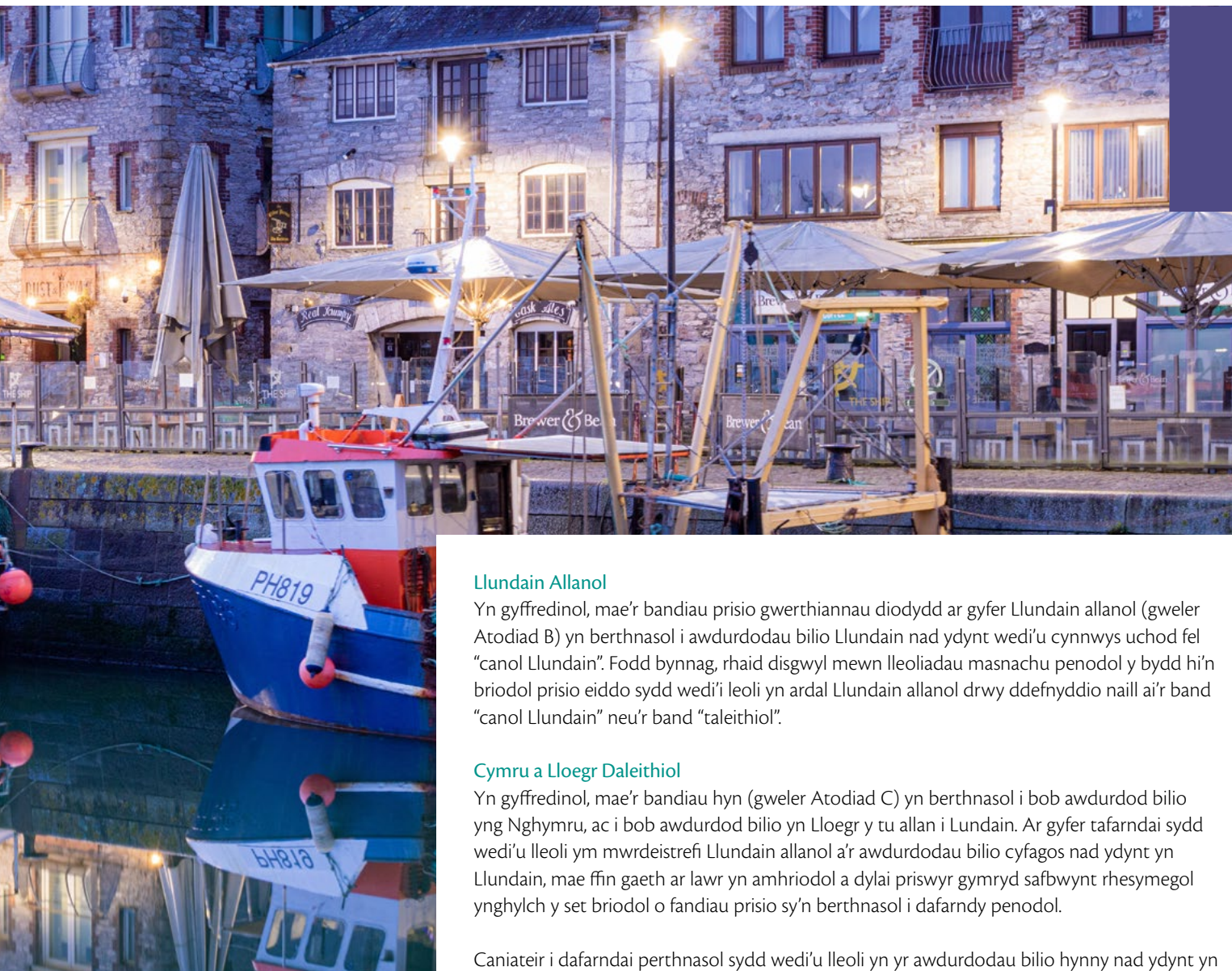
Docklands/Canary Wharf

Bwrdeistref Llundain, Tower Hamlets (rhannol) – Yr ardal i'r de o'r A1203 Aspen Way (rhwng West Ferry Road a Thwneli Blackwall; i'r de mor bell â Tiller Road, Pepper Street, Glengall Grove, Marshfield Street a New Union Road; mae afon Tafwys i'r dwyrain a'r gorllewin.

Bydd lleoliadau nodedig yn bodoli (e.e. St Katherine Dock a'r ardal sy'n cwmpasu The Angel, Upper Street a The Green, Islington), sy'n ffinio neu sy'n agos at ardal ddaearyddol canol Llundain sydd wedi'i nodi uchod, y dylid trin eu gwerthiannau diodydd fel pe baent o fewn yr ardal hon.

I gael eglurhad gweledol o ffin ardal canol Llundain, lle mae'n cwmpasu rhannau o awdurdod bilio, gweler y mapiau uchod.





Llundain Allanol

Yn gyffredinol, mae'r bandiau prisio gwerthiannau diodydd ar gyfer Llundain allanol (gweler Atodiad B) yn berthnasol i awdurdodau bilio Llundain nad ydynt wedi'u cynnwys uchod fel "canol Llundain". Fodd bynnag, rhaid disgwyl mewn lleoliadau masnachu penodol y bydd hi'n briodol prisio eiddo sydd wedi'i leoli yn ardal Llundain allanol drwy ddefnyddio naill ai'r band "canol Llundain" neu'r band "taleithiol".

Cymru a Lloegr Daleithiol

Yn gyffredinol, mae'r bandiau hyn (gweler Atodiad C) yn berthnasol i bob awdurdod bilio yng Nghymru, ac i bob awdurdod bilio yn Lloegr y tu allan i Lundain. Ar gyfer tafarndai sydd wedi'u lleoli ym mwrdeistrefi Llundain allanol a'r awdurdodau bilio cyfagos nad ydynt yn Llundain, mae ffin gaeth ar lawr yn amhriodol a dylai priswyr gymryd safbwynt rhesymegol ynghylch y set briodol o fandiau prisio sy'n berthnasol i dafarndy penodol.

Caniateir i dafarndai perthnasol sydd wedi'u lleoli yn yr awdurdodau bilio hynny nad ydynt yn Llundain ond sy'n ffinio â bwrdeistrefi Llundain (a restrir isod) gael eu prisio o fewn y bandiau "Llundain allanol", tra bo modd prisio tafarndai sydd wedi'u lleoli o fewn bwrdeistrefi Llundain mewn lleoliadau ymylol tebyg yn gywir o fewn y band "taleithiol". Wrth benderfynu a ddylid prisio tafarndy o fewn band "Llundain allanol" neu fand "taleithiol", rhaid ystyried yr holl ffactorau perthnasol gan gynnwys ei leoliad daearyddol a natur yr ardal, yr eiddo a'r fasnach.

Gellir defnyddio bandiau "Llundain allanol" ar gyfer eiddo yn yr awdurdodau bilio canlynol nad ydynt yn Llundain, o dan yr amgylchiadau priodol. Mae rhai o'r rhain yn ymestyn milltiroedd lawer o Lundain ac nid yw'r gorgyffwrdd prisio ar y ffin yn berthnasol ar draws yr holl ardaloedd awdurdod bilio hyn.

- Brentwood
- Broxbourne
- Dartford
- Elmbridge
- Epping
- Forest
- Epsom ac Ewell
- Hertsmere
- Reigate a Banstead
- Runnymede
- Sevenoaks
- Slough
- South Bucks
- Spelthorne
- Tandridge
- Three Rivers
- Thurrock
- Watford
- Welwyn
- Hatfield

3.2 Dewis categori

Sut i benderfynu ar y categori priodol

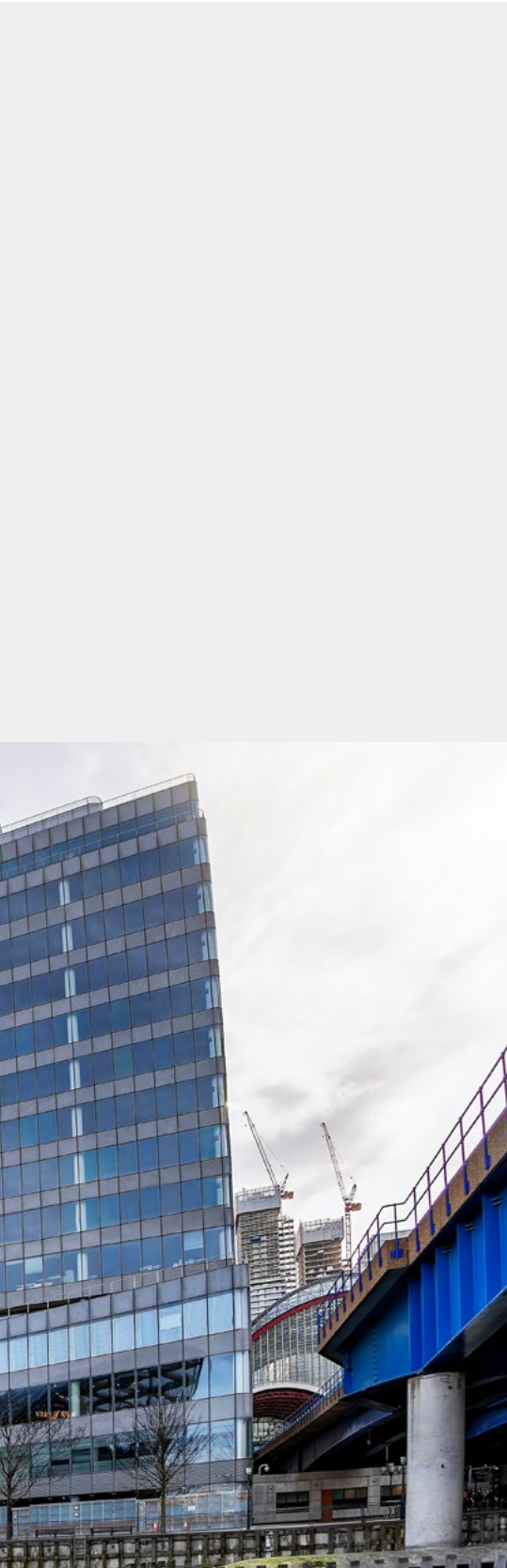
Bwriad y tri chategori canlynol yw darparu'r cyfle i briswyr fyfyrto ar yr holl ffactorau sy'n effeithio ar werth yn yr ardal ddaearyddol briodol, a dim ond os caiff y tri eu hystyried yn y broses brisio y byddant yn llwyddo i gynhyrchu perthnasedd teg. Nid yw lefel yr FMT yn dylanwadu ar y dewis categori – mae hon yn ystyriaeth ar wahân. **Sylwer – mae'r categorïau hyn wedi newid ers canllaw 2017 ac felly mae'n rhaid ailasesu categorïau prisiadau presennol.**

Lle nad yw'r tafarndai'n ffitio'n hawdd i un o'r categorïau hyn, gellir rhyngosod y ffactorau a nodir isod er mwyn cydbwysu'r manteision a'r anfoneision. Dylai hyn alluogi'r prisiwr i wneud dyfarniad ynghylch pa un i'w fabwysiadu, a'r ffactorau er mwyn cydbwysu a ystyriwyd wrth ddewis y ganran o fewn yr ystod berthnasol.

Mae'r categorïau'n adlewyrchu'r meysydd canlynol i'w hystyried:

- Yr ardal fasnachu.
- Nodweddion ffisegol y tafarndy ac arddull y fasnach sy'n gynaliadwy.





Categori 1 – Tafarndai ynghanol dinasoedd a threfi

Mae hyn yn cynnwys bariau cylchdaith ('circuit bars') a thafarndai traddodiadol sydd wedi'u lleoli ynghanol trefi a dinasoedd, neu gyrchfannau fel canolfannau twristiaeth mawr a mannau adloniant. Gallant naill ai fod yn dafarndai sy'n dibynnu ar werthiannau bwyd neu werthiannau diod. Byddant wedi cael cryn dipyn o fuddsoddiad, yn aml ond nid yn gyfan gwbl byddant yn masnachu dan reolaeth uniongyrchol gyda neu heb frandio corfforaethol.

Lefelau uwch

Mae'n debygol y bydd y rhai ar y lefelau uwch yn cynnwys rhai neu bob un o'r canlynol –

- Wedi'u lleoli o fewn y brif gylchdaith tafarndai.
- Yn debygol o fod â masnach gref yn ystod oriau cinio a chyda'r hwyr, a gallant elwa ar elfennau masnachu pellach fel brecwast, coffi bore neu brynhawn, neu fasnach hwyr yn y nos.
- Nifer dda o ymwelwyr sy'n gysylltiedig ag elfennau masnachol cyfagos megis lleoliadau manwerthu, hamdden neu leoliadau hwyr y nos
- Bydd y tafarndai fel arfer wedi'u cynllunio'n dda, yn hawdd eu cynnal a chadw a'u staffio, gydag ardal bar cynllun agored mae'n debyg, ond efallai y bydd ganddynt ardal fwyta bwrpasol ar wahân.
- Modern, wedi'u cynllunio'n dda, ac wedi'u hadeiladu'n bwrpasol; neu dai hŷn gan gynnwys gwaith adeiladu o ansawdd uchel gan gadw eu cymeriad ac wedi'u dodrefnu / adnewyddu i safon uchel.

Lefelau is

Mae'n debygol y bydd y rhai ar y lefelau is yn cynnwys rhai neu bob un o'r canlynol –

- Wedi'u lleoli o fewn y gylchdaith tafarndai ond gallant fod ar y cyrion neu fel arall yn llai gweladwy o fewn y gylchdaith.
- Er eu bod yn debygol o fod â masnach gref yn ystod amser cinio a chyda'r hwyr, mae llai o alw arnynt am elfennau masnachu fel brecwast, coffi bore neu brynhawn, neu fasnach hwyr yn y nos.
- Lefelau cymedrol o ymwelwyr oherwydd rhywfaint o agosrwydd at elfennau masnachol cyfagos megis lleoliadau manwerthu, hamdden neu leoliadau hwyr y nos
- Eiddo hŷn y mae ei ddyluniad, ei gynllun a'i ansawdd yn gyfartalog neu'n waeth.
- Lefelau is o broffidioldeb oherwydd costau gweithredu uwch (e.e. cyfrifoldeb dros gostau atgyweirio, lefelau staffio gofynnol), a gall gynnwys adeiladau sydd wedi'u rhestru, sydd â tho gwellt, sydd â rhwymedigaeth uwch o ran atgyweirio, sydd â symiau gormodol o lety, sydd â chostau ynni uwch, sy'n galw am lefelau staffio, hyrwyddo ac adloniant uwch.
- Cyflawnir masnach drwy wario mwy na'u cystadleuwyr uniongyrchol ar eitemau fel adloniant.

Categori 2 – Tafarndai cyrchfan

Bydd y categori hwn yn cynnwys yr ystod lawn o dafarndai rhydd, tafarndai wedi'u rheoli a'r rhai sydd â thenantiaid. Bydd cynnig bwyd neu adloniant sylweddol yn ddangosyddion allweddol o dafarndai a fydd yn syrthio o fewn y categori hwn.

Lefelau uwch

Mae'n debygol y bydd y rhai ar y lefelau uwch yn cynnwys rhai neu bob un o'r canlynol –

- Lleoliadau amlwg y tu allan i'r dref neu yn y cefn gwlad, gydag ychydig neu ddim cystadleuaeth.
- Yn aml, byddant mewn lleoliadau deniadol (e.e. o flaen afon neu â golygfa) neu'n agos at atyniadau twristaidd neu leoliadau hamdden eraill.
- Mae mantais leoliadol benodol yn gweithredu fel atyniad.
- Mae'r tafarndai hyn yn debygol o brofi galw mawr gan gwsmeriaid drwy gydol y flwyddyn.
- Tafarndai modern, sydd wedi'u dylunio'n dda a'u hadeiladu'n bwrpasol neu dafarndai hŷn gan gynnwys trosiadau wedi'u hadnewyddu a'u hailosod i safon debyg.
- Hawdd i'w cynnal a'u staffio, yn ôl pob tebyg ag ardal bar cynllun agored, ond efallai ag ardal fwyta ar wahân wedi'i dylunio'n bwrpasol.
- Cyfleusterau masnachu sylweddol y tu allan a all gynnwys mannau chwarae i blant. Digonedd o le i barcio.
- Gellir darparu ystafelloedd gosod fel rhan o'r adeilad gwreiddiol, estyniad neu randy ar wahân. Mae'r ystafelloedd gosod yn debygol o fod o ansawdd da gyda chyfleusterau en suite.
- Bydd tafarndai gwledig yn eiddo â chymeriad a gynhelir i safon uchel gyda lefelau da o amwynderau.

Lefelau is

Mae'n debygol y bydd y rhai ar y lefelau is yn cynnwys rhai neu bob un o'r canlynol –

- Lleoliadau amlwg y tu allan i'r dref neu yn y cefn gwlad, ond gyda chystadleuaeth gref.
- Mewn lleoliadau heb unrhyw atyniad neu apêl arbennig.
- Lle mae galw mawr gan gwsmeriaid ond nid o reidrwydd yn ystod oriau cinio a chyda'r hwyr, saith diwrnod yr wythnos neu gydol y flwyddyn o bosibl oherwydd natur dymhorol.
- Eiddo hŷn y mae ei ddyluniad a'i gynllun yn waeth neu'n gyffredin.
- Eiddo sydd â chyfleusterau allanol a pharcio cyfyng.
- Lefelau is o broffidioldeb oherwydd costau gweithredu a chostau cynnal a chadw uwch gan gynnwys, er enghraifft, adeiladau sydd wedi'u rhestru, sydd â tho gwellt neu â photensial cyfyngedig ar gyfer addasiadau ffisegol, sydd â rhwymedigaeth uwch o ran atgyweirio, sydd â symiau gormodol o lety, sydd â chostau ynni uwch, sy'n galw am lefelau staffio, hyrwyddo ac adloniant uwch.

- Masnach sy'n debygol o gael ei chefnogi gan ostyngiadau, hyrwyddiadau neu wariant ar adloniant, cymhellion, hysbysebu a/neu sy'n debygol o fod ag angen nifer anarferol o staff drws a chostau diogelwch.
- Gellir darparu ystafelloedd gosod fel rhan o'r adeilad gwreiddiol, estyniad neu randy ar wahân. Mae unrhyw ystafelloedd ar osod yn debygol o fod o ansawdd cyffredin ac yn debygol o gynnwys cyfleusterau en suite, er y gall cyfleusterau o'r fath fod ar drefniant rhannu ystafell hefyd.



Categori 3 – Tafarndai ar gyrion trefi, lleol a gwledig

Mae hyn yn cynnwys bariau a thafarndai traddodiadol sydd wedi'u lleoli ar gyrion trefi a chanol dinasoedd, a thafarndai lleol mewn ardaloedd pellennig a gwledig sy'n gwasanaethu cymuned breswyl/leol. Mae'r rhain yn debygol o gynnwys tafarndai a fyddai fel arfer yn gymwys fel "ased o werth cymunedol". Ni fyddant yn ffurfio rhan o brif gylchdaith tafarndai ond gallent fod ar gyrion un ohonynt.

Lefelau uwch

Mae'n debygol y bydd y rhai ar y lefelau uwch yn cynnwys rhai neu bob un o'r canlynol –

- Ar gyrion trefi a chanol dinasoedd neu mewn canolfannau masnachol pellennig neu mewn lleoliadau pentref cryfach.
- Galw da ond ni fyddant o reidrwydd yn gryf yn ystod oriau cinio a chydaf'r hwyr, saith diwrnod yr wythnos neu drwy gydol y flwyddyn o bosibl oherwydd natur dymhorol.
- Mewn ardaloedd gwledig, rhywfaint o allu i ddenu masnach o drefi a dinasoedd cyfagos, neu efallai y byddant yn apelio i dwristiaid.
- Bydd gan y tafarndai hyn gefnogaeth leol, a byddant yn chwarae rhan weithredol yn eu cymunedau lleol.
- Efallai y bydd ganddynt gynnig bwyd sylweddol, ond efallai y byddai'n well ganddynt anwybyddu bwyd er mwyn canolbwyntio ar farchnadoedd eraill.
- Byddant wedi'u lleoli wrth ymyl priffyrdd, neu â rhywfaint o draffig yn mynd heibio, neu bydd rhyw atyniad neu'i gilydd yn yr ardal.

- Byddant angen cynnig cymhellion cyfyngedig yn unig – neu ddim o gwbl (fel bwyd elw isel, nawdd ar gyfer digwyddiadau neu i dimedd, adloniant a / neu deledu tanysgrifio).
- Bydd ganddynt gystadleuaeth gyfyng yn lleol gan dafarndai a chlybiau eraill a lle nad yw sensitifrwydd prisiau yn broblem benodol.

Lefelau is

Mae'n debygol y bydd y rhai ar y lefelau is yn cynnwys rhai neu bob un o'r canlynol –

- Wedi'u lleoli mewn mannau masnachu tlotach neu fwy ynysig mewn ardaloedd trefol a gwledig, neu mewn ardaloedd sydd â phoblogaeth fawr ond sydd â chystadleuaeth leol gref gan dafarndai a chlybiau eraill a lle mae sensitifrwydd prisiau yn broblem benodol.
- Yn debygol o werthu diodydd yn bennaf ond gallant gynnwys cynnig bwyd cyfyngedig sy'n cael ei gefnogi gan y gymuned leol.
- Âr angen i gynnig cymhellion sylweddol (fel bwyd elw isel, nawdd ar gyfer digwyddiadau neu i dimoedd, adloniant a /neu deledu tanysgrifio).
- Mewn lleoliadau heb lawer o drafftig yn mynd heibio a dim atyniadau arbennig.
- Mewn ardaloedd gwledig, bydd y tafarndai hyn yn gwasanaethu eu cymunedau lleol, ond ni fydd ganddynt fawr o gyfle i ddenu masnach o drefi a dinasoedd cyfagos, nac i apelio at dwristiaid.
- Yn debygol o fod yn adeiladau hŷn heb lawer o newidiadau cyfredol, neu ddim o gwbl.
- Mewn ardaloedd trefol, gallant fod wedi eu dylunio at bwrpas, bod yn aml-lawr, yn ormodol o ran maint gan gynnwys bariau lluosog ac ystafelloedd digwyddiadau.
- Mae'n debygol y bydd y costau rhedeg yn uwch na'r cyfartaledd, gan gynnwys costau cynnal yr adeilad neu staffio.
- Â lefelau isel o fwynderau, gan gynnwys ardal allanol fach, ychydig gyfleusterau i ysmygwyr neu fannau parcio cyfyngedig – neu ddim un o'r cyfleusterau hyn.
- Efallai y bydd gan y tafarndai hyn gegin fasnach ond ni fydd galw am fwyd.
- Galw cyfyngedig yn ystod oriau cinio, neu ar ddechrau'r wythnos. Gallant ddewis peidio ag agor rhwng sesiynau (cinio, swper ayb) neu ar rai diwrnodau. Gallant gau neu gyfyngu ar weithredu ar adegau o'r flwyddyn oherwydd natur dymhorol.
- Efallai eu bod wedi'u cynllunio'n wael neu wedi eu dylunio at bwrpas a heb gymeriad yn perthyn iddynt.
- Byddant yn cynnwys tafarndai nad ydynt yn rhai craidd sydd ar waelod y farchnad a ddelir gan fanwerthwyr lluosog.
- Yn masnachu ar lefelau heb lawer o botensial i gynyddu masnach, neu ddim o gwbl, lle mae materion o ran ffordd o fyw yn rheswm allweddol pam mae'r busnes yn parhau i gael ei ddefnyddio.
- Lefelau proffidioldeb is oherwydd costau gweithredu a chostau cynnal a chadw uwch, a all gynnwys, er enghraifft, adeiladau sydd wedi'u rhestru, sydd â tho gwellt neu â photensial cyfyngedig ar gyfer addasiadau ffisegol, sydd â rhwymedigaeth uwch o ran atgyweirio, sydd â symiau gormodol o lety, sydd â chostau ynni uwch, sy'n galw am lefelau staffio, hyrwyddo ac adloniant uwch.



Mae hyn yn cynnwys bariau a thafarndai traddodiadol sydd wedi'u lleoli ar gyrion trefi a chanol dinasoedd, a thafarndai lleol mewn ardaloedd pellennig a gwledig sy'n gwasanaethu cymuned breswyl/leol.

3.3 Ystodau canrannol

Mae'r tablau hyn yn nodi'r ystodau canrannol o fewn y bandiau diodydd ar y pwyntiau newid fel y dangosir yn y graffiau yn Atodiadau A – C.

Canol Llundain

Trosiant £	Categori 1		Categori 2		Categori 3	
	Uchafswm	Isafswm	Uchafswm	Isafswm	Uchafswm	Isafswm
0	-	-	4.00%	0.00%	4.00%	0.00%
150,000	8.00%	7.50%	8.00%	5.25%	7.50%	3.00%
300,000	11.25%	9.75%	10.75%	8.25%	9.75%	7.00%
500,000	13.25%	11.25%	12.75%	9.50%	11.25%	9.25%
700,000	13.50%	11.25%	13.00%	9.50%	11.25%	9.25%
850,000	13.75%	11.50%	13.25%	9.50%	11.50%	9.25%
850,000+	13.75%	11.50%	13.25%	9.50%	11.50%	9.25%

Llundain Allanol

Trosiant £	Categori 1		Categori 2		Categori 3	
	Uchafswm	Isafswm	Uchafswm	Isafswm	Uchafswm	Isafswm
0	-	-	4.00%	0.00%	4.00%	0.00%
150,000	7.50%	7.00%	7.50%	5.00%	7.00%	2.50%
300,000	10.25%	8.50%	9.50%	7.00%	8.50%	6.00%
500,000	12.25%	10.25%	11.75%	8.50%	10.25%	8.25%
700,000	12.50%	10.25%	12.00%	8.50%	10.25%	8.25%
850,000	12.75%	10.50%	12.25%	8.50%	10.50%	8.25%
850,000+	12.75%	10.50%	12.25%	8.50%	10.50%	8.25%

Cymru a Lloegr Daleithiol

Trosiant £	Categori 1		Categori 2		Categori 3	
	Uchafswm	Isafswm	Uchafswm	Isafswm	Uchafswm	Isafswm
0	-	-	4.00%	0.00%	4.00%	0.00%
150,000	7.50%	7.00%	7.50%	5.00%	7.00%	2.50%
300,000	9.75%	8.50%	9.50%	7.00%	8.50%	6.00%
500,000	11.75%	9.75%	11.25%	8.00%	9.75%	7.75%
700,000	12.00%	9.75%	11.50%	8.00%	9.75%	7.75%
850,000	12.25%	10.00%	11.75%	8.00%	10.00%	7.75%
850,000+	12.25%	10.00%	11.75%	8.00%	10.00%	7.75%

3.4 Dewis canran

Pan fydd y categori priodol wedi'i bennu, bydd y prisiad yn dod o fewn yr ystod ganrannol yn unol â'r tablau uchod ac fel y dangosir ar ffurf graff yn Atodiadau A-C.

Mae'r graffiau'n dangos ystod o werthoedd canrannol ym mhob categori ar unrhyw lefel o FMT. Mater o farn ar gyfer pob tafarndy unigol yw dethol y ganran sydd i'w chymhwyso at gyfanswm y fasnach ddiodydd gynaliadwy deg. Mae hyn yn caniatáu "mireinio'r" prisiad i adlewyrchu arddull weithredu'r tafarndy, y costau gweithredu sydd eu hangen i gynnal y math penodol o fasnach a wneir a'i phroffidioldeb. Ymhlith y ffactorau y dylid eu hystyried mewn perthynas â'r FMT mae'r canlynol:

- lefel y prisiau a godir
- costau staffio (gan ystyried lefel a chwmpas y gwasanaethau a gynigir)
- cynnal a chadw
- cymhellion
- yswiriant
- marchnata
- darpariaeth adloniant ayb. Er enghraifft, gall darparu teledu tanysgrifio fod yn gost sylweddol i'r gweithredwr ond gall gael effaith amlwg ar drosiant. Os pennir y byddai'r trosiant wedi bod yn llai oni bai am y ddarpariaeth o deledu tanysgrifio, yna dylid rhoi sylw i'r costau ychwanegol sy'n gysylltiedig â phenderfynu ar y ganran briodol i'w chymhwyso.



Pan fydd y categori priodol wedi'i bennu, bydd y prisiad yn dod o fewn yr ystod ganrannol yn unol â'r tablau uchod ac fel y dangosir ar ffurf graff yn Atodiadau A-C.



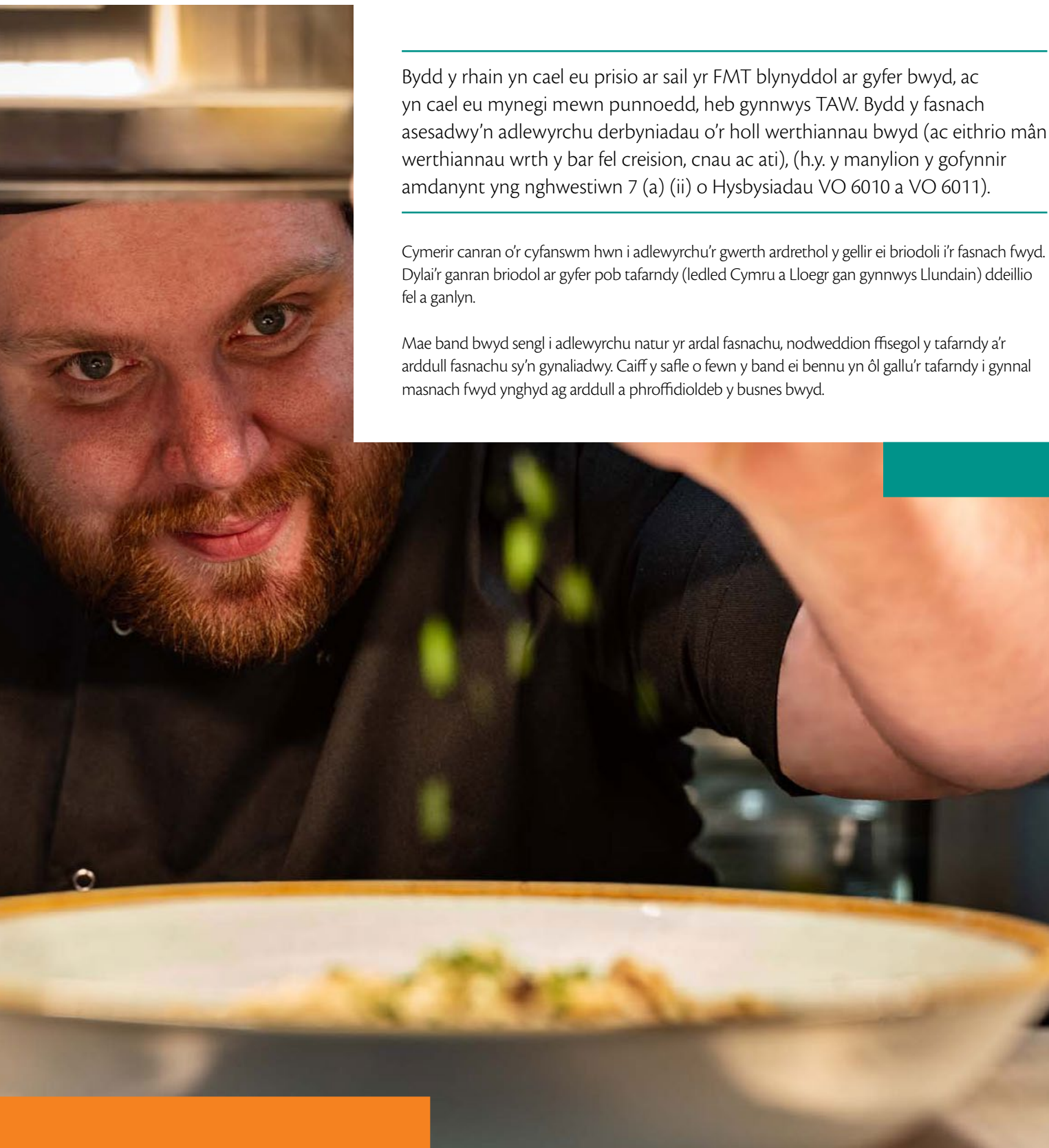
4.0

GWERTHIANNAU BWYD

Bydd y rhain yn cael eu prasio ar sail yr FMT blynyddol ar gyfer bwyd, ac yn cael eu mynegi mewn punnoedd, heb gynnwys TAW. Bydd y fasnach asesadwy'n adlewyrchu derbyniadau o'r holl werthiannau bwyd (ac eithrio mân werthiannau wrth y bar fel creision, cnau ac ati), (h.y. y manylion y gofynnir amdanynt yng nghwestiwn 7 (a) (ii) o Hysbysiadau VO 6010 a VO 6011).

Cymerir canran o'r cyfanswm hwn i adlewyrchu'r gwerth ardrethol y gellir ei briodoli i'r fasnach fwyd. Dylai'r ganran briodol ar gyfer pob tafarndy (ledled Cymru a Lloegr gan gynnwys Llundain) ddeillio fel a ganlyn.

Mae band bwyd sengl i adlewyrchu natur yr ardal fasnachu, nodweddion ffisegol y tafarndy a'r arddull fasnachu sy'n gynaliadwy. Caiff y safle o fewn y band ei bennu yn ôl gallu'r tafarndy i gynnal masnach fwyd ynghyd ag arddull a phroffidioldeb y busnes bwyd.



4.1 Dewis band

Lefelau uwch

Mae'n debygol y bydd y rhai ar y lefelau uwch yn cynnwys rhai neu bob un o'r canlynol –

- Bwydlen â phrisiau premiwm
- Tafariandai sydd wedi'u hadeiladu'n bwrpasol neu sydd â chyfleusterau wedi'u cynllunio'n dda er mwyn cynyddu incwm bwyd i'r eithaf a'u gwneud yn effeithlon i'w cynnal.
- Bwydlenni wedi'u safoni ar draws nifer o safleoedd ac sy'n debygol o fod ar waith am gyfnodau estynedig (e.e. misoedd lawer).

Lefelau is

Mae'n debygol y bydd y rhai ar y lefelau is yn cynnwys rhai neu bob un o'r canlynol –

- Bwyd gwerth safonol â phrisiau cystadleuol o fwydlen gyfyngedig.
- Eiddo hŷn y mae ei ddyluniad, ei gynllun a'i ansawdd yn gyfartalog neu'n waeth.
- Lefelau is o broffidioldeb oherwydd costau gweithredu uwch (e.e. cyfrifoldeb dros gostau atgyweirio, lefelau staffio gofynnol), a gallant gynnwys adeiladau sydd wedi'u rhestru, sydd â tho gwellt neu sydd â photensial cyfyngedig ar gyfer addasiadau ffisegol, sydd â chyfrifoldeb uwch dros gostau atgyweirio, sydd â symiau gormodol o lety, sydd â chostau ynni uwch, neu sy'n galw am lefelau staffio, hyrwyddo ac adloniant uwch.
- Bwyd sydd wedi'i baratoi'n ffres ar y safle.
- Bwyd sydd angen cael ei goginio neu ei baratoi mewn ffordd fedrus iawn.
- Bwydlenni neilltuol iawn, sy'n newid yn gyson gan eu bod yn ddibynnol ar y cynnyrch sydd ar gael, a allai gynnwys cynnyrch â tharddiad lleol.
- Byrbrydau a brechdanau a werthir am elw isel er mwyn annog masnach wlyb.
- Bwyd a gynnigir mewn perthynas ag amodau'r drwydded.

Ystyrir lefelau bwyd sy'n is na £35,000 y flwyddyn yn lefelau 'de minimis'.

Os yw nodweddion tafarndy penodol yn ei gwneud hi'n aneglur o ran dewis canran briodol, gellir rhyngosod y ffactorau a nodir uchod er mwyn cydbwysu'r fantais a'r anfantais. Dylai hyn alluogi'r prisiwr i lunio barn wrth ddewis canran briodol o fewn y band.

4.2 Ystodau canrannol

Mae'r tabl hwn yn nodi'r ystodau canrannol o fewn y bandiau bwyd ar y pwyntiau newid fel y dangosir yn y graff yn Atodiad D.

Graddfeydd bwyd safonol

Trosiant £	Uchafswm	Isafswm
0 ⁴	3.50%	-
35,000	3.50%	0.00%
70,000	4.25%	3.25%
140,000	5.25%	4.25%
275,000	7.00%	5.75%
400,000	7.50%	6.25%
525,000+	8.00%	6.50%

Lefelau uchel o werthiannau bwydi

Pan fo'r FMT yn £525,000 ac uwch, a'i fod yn cynrychioli 55% neu fwy o gyfanswm yr FMT o ran diod a bwyd, bydd y graddfeydd canlynol yn berthnasol:

Graddfeydd bwyd uchel

Trosiant £	Uchafswm	Isafswm
525,000	7.75%	6.50%
1,125,000	7.25%	6.50%
1,750,000	6.75%	6.00%
2,000,000+	6.75%	6.00%

⁴ Yn unol â 4.1, ystyrir lefelau bwyd sy'n is na £35,000 y flwyddyn yn lefelau 'de minimis'. Yn unol â 5.1, gall prisiad llety gosod gyfeirio at ystodau canrannol bwyd, a darperir y rhan hon o'r raddfa at y diben hwnnw yn unig"

4.3 Dewis canran

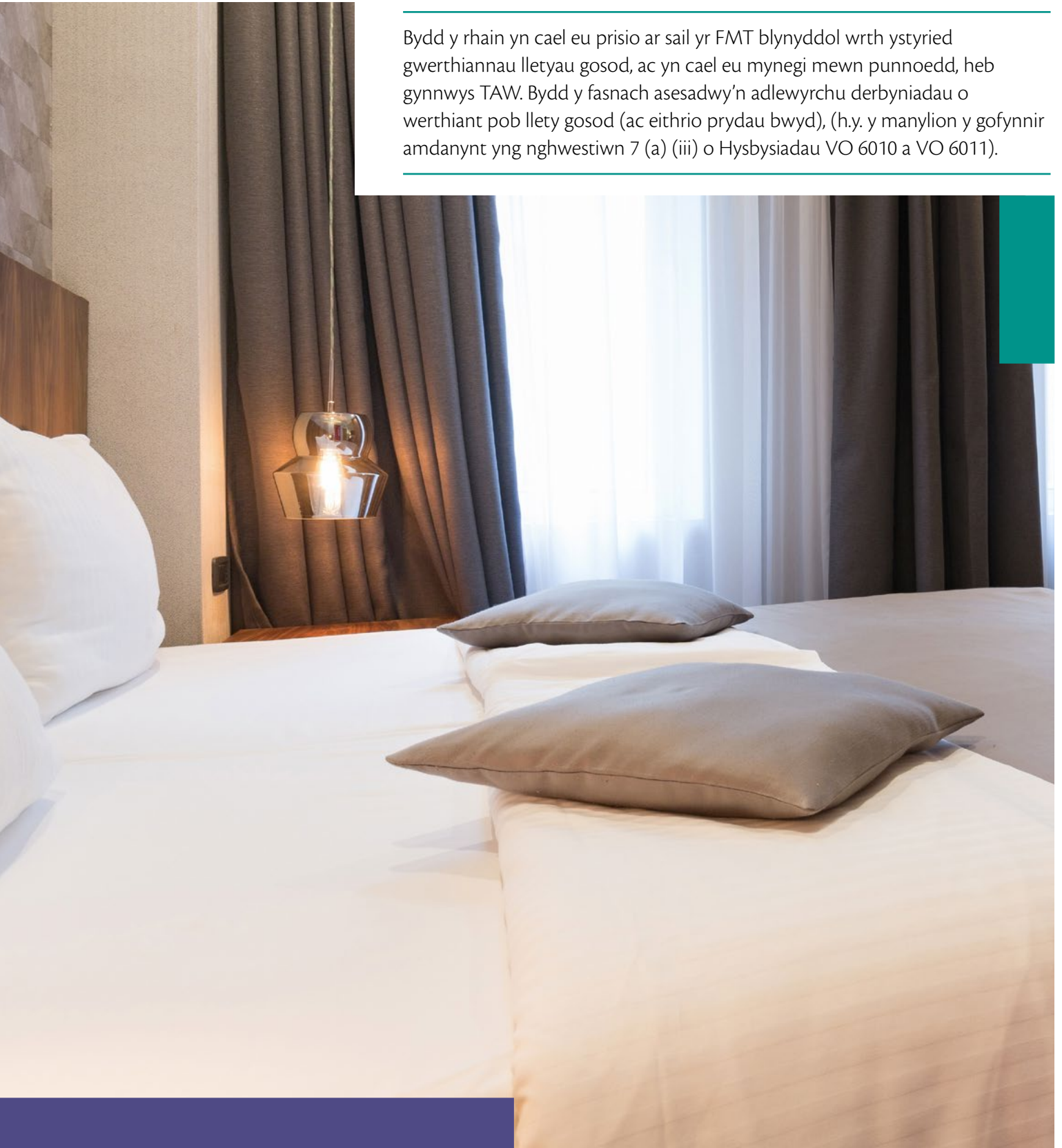
Bydd prisiad yn syrthio o fewn ystod y canrannau yn unol â'r tabl uchod ac fel y'i dangosir ar ffurf graff yn Atodiad D, oni bai bod y graddfeydd bwyd uchel yn gymwys.

Mae'r graffiau'n dangos ystod o werthoedd canrannol mewn perthynas ag unrhyw lefel o FMT o fewn pob band. Mater o farn yw dewis y ganran sydd i'w chymhwyso at gyfanswm yr FMT o ran masnach fwyd tafarndy unigol. Mae ystyriaethau tebyg yn berthnasol yma fel yr amlinellir mewn perthynas â'r fasnach ddiodydd. Mae hyn yn caniatáu "mireinio'r" prisiad i adlewyrchu'r ffordd y mae'r tafarndy'n gweithredu ac arwyddocâd y treuliau sydd eu hangen i gynnal y math penodol o fasnach sy'n digwydd yn ogystal â materion eraill, gan gynnwys cyfran y derbyniadau sych y gellir eu priodoli i lety gosod (lle bo hynny'n berthnasol ac nad yw'n cael ei brisio ar wahân, gweler adran 5 isod) a'r math o fusnes arlwyo.

5.0

GWERTHIANNAU LLETYAU

Bydd y rhain yn cael eu prisio ar sail yr FMT blynyddol wrth ystyried gwerthiannau lletyau gosod, ac yn cael eu mynegi mewn punnoedd, heb gynnwys TAW. Bydd y fasnach asesadwy'n adlewyrchu derbyniadau o werthiant pob llety gosod (ac eithrio prydau bwyd), (h.y. y manylion y gofynnir amdanynt yng nghwestiwn 7 (a) (iii) o Hysbysiadau VO 6010 a VO 6011).



5.1 Gosod ystafelloedd

Ar gyfer tafarndai lle defnyddir chwe gwely neu lai at ddibenion gosod, dylai'r derbyniadau a geir drwy osod gael eu hychwanegu at yr FMT o ran bwyd a'u prisio fel rhan o'r elfen fwyd.

Mewn achosion lle mae gan lety gosod fwy na chwe ystafell wely, bydd rhaid gwneud dyfarniad priodol ynglŷn â chyfradd gywir y ganran sydd i'w chymhwyso at y trosiant cynaliadwy teg mewn gwerthiannau llety.

Bydd y ganran briodol yn deillio o'r gyfradd a bennir ar gyfer y trosiant cynaliadwy teg mewn gwerthiannau bwyd (gweler uchod) ynghyd ag ychwanegiad rhwng sero a 3%, yn dibynnu ar yr amgylchiadau. Mewn achosion lle nad yw'r trosiant cynaliadwy teg o ran bwyd yn fwy na £175,000, bydd llety (os yw'n gymwys i gael prisiad ar wahân) yn cael ei brisio o fewn yr ystod o 6% i 9% yn ôl yr amgylchiadau.

Wrth ystyried y ganran ychwanegol briodol, dylid ystyried y canlynol: a yw'r llety'n rhan annatod o'r prif fusnes neu'n atodol iddo, math a dosbarthiad yr ystafelloedd gwely gosod, nifer yr ystafelloedd gwely sydd ar gael, nifer y derbyniadau, cyfran y derbyniadau hyn o'u cymharu â chyfanswm derbyniadau'r busnes, graddau'r feddiannaeth a phroffidioldeb tebygol y busnes gosod (gan gofio staffio ychwanegol, hysbysebu ac ati y gellir eu priodoli i fusnes y llety gosod yn unig)

5.2 Tai llety

Ar gyfer tai llety sy'n ffinio neu sy'n gysylltiedig â thafarndy; bwyty tafarndy/bwyty trwyddedig neu fwyty ar ochr y ffordd, bydd y ganran rentu'n cael ei phennu yn ôl swm yr FMT fesul ystafell wely, p'un a ydynt yn cael eu gosod at ddefnydd sengl, dwbl neu deuluol. Bydd ystafell wely safonol mewn tŷ llety yn cael ei thrin fel un Uned Gwely Dwbl (DBU).

Dylid pennu gwerth ardrethol y tŷ llety'n unol â'r raddfa brisio a nodir isod, sy'n gymwys ledled Cymru a Lloegr gan gynnwys Llundain. Cytunwyd ar y raddfa hon fel rhan o ymgynghoriadau ehangach gyda chynrychiolwyr penodedig y sector gwestai, dan arweiniad ymgynghorydd ardrethu UKHospitality.

Oherwydd pandemig COVID-19, cynghorir priswyr i ddilyn arferion y farchnad a chymryd y fasnach ddibynadwy agosaf fel eu man cychwyn. Mae'n debygol mai'r man cychwyn hwn fydd blwyddyn fasnachu 2019/2020 ac unrhyw flynyddoedd masnachu blaenorol. Bydd angen addasu ar gyfer unrhyw gyfnodau clo byr a oedd yn ystod y blynyddoedd hynny.

Ar ôl sefydlu'r FMT o'r fasnach ddibynadwy agosaf, dylai'r prisiwr wedyn ystyried unrhyw addasiad pellach sydd ei angen i adlewyrchu'r derbyniadau a ragwelir ar 1 Ebrill 2021. Cytunwyd ar ostyngiad o 15% o fasnach 2019 cyn COVID.

Bydd y safle o fewn yr ystod yn cael ei bennu'n bennaf drwy ystyried a yw'r tŷ llety wedi'i adeiladu at bwrpas neu wedi'i addasu o adeilad a gynlluniwyd at ddiben arall, e.e. swyddfa, ac oedran a maint yr eiddo. Mae'r ystod yn rhoi'r cyfle i ddangos ffactorau ffisegol ychwanegol/cyfyngiadau dylunio gwreiddiol os dangosir bod costau cynnal a chadw a rhedeg sylweddol uwch yn gysylltiedig.

Llety Derbyniadau fesul DBU	Ystod Ganrannol Yn berthnasol
29,500 ac above	15.50% i 16.75%
26,500	14.65% i 15.90%
23,500	13.35% i 14.65%
20,500	12.30% i 13.60%
17,500	9.95% i 11.25%
14,500	9.55% i 10.80%
11,000	9.10% i 10.40%
7,500	8.70% i 9.95%

Dylai pwyntiau canolradd gael eu rhyngosod ar sail pro-rata..

5.3 Y rhyngwyneb rhwng gwestai a thafarndai

Gan nad yw gwestai'n cael eu prisio yn yr un modd â thafarndai, mae'n bwysig penderfynu a yw eiddo sy'n cyflenwi bwyd, diod a llety'n cael ei brisio'n briodol ar y sail a nodir yn y canllaw hwn neu fel gwesty. Yn y rhan fwyaf o achosion, ni fydd unrhyw broblem o ran adnabod tafarndai a gwestai. Fodd bynnag, pan fo'r gwahaniaeth yn aneglur, mae'n bwysig nodi union natur yr eiddo a'r meddiannydd tebygol.

Os yw'r eiddo'n darparu ystafelloedd cyhoeddus, gwasanaeth a chyfleusterau eraill yn ogystal ag ystafelloedd gwely, er y gallai fod â masnach drwyddedig a bwyty sylweddol, mae'n debygol o fod yn westy. Ar y llaw arall, mae'n debygol o gael ei ddsbarthu fel tafarndy os nad yw'n darparu'r gwasanaethau sydd fel arfer yn gysylltiedig â gwesty, er bod ganddo ystafelloedd gosod.

Gall y ffactorau canlynol, er nad ydynt yn gynhwysfawr, roi rhywfaint o arweiniad:

- dosbarth y Gorchymyn Dosbarthiadau Defnydd y mae gan yr eiddo ganiatâd cynllunio oddi tano
- swm a pherthnasedd rhwng ffrydiau incwm
- ffactorau ffisegol a ddarperir ar gyfer gwesteion preswyl megis mynedfa sydd ar wahân, derbynfa, lolfa ac ati
- trefniant yr ystafelloedd gwely, math a safon y llety
- p'un a oes gan ystafelloedd gwely gyfleusterau en suite neu a yw'r ystafelloedd ymolchi/toiledau yn cael eu rhannu
- y lefel a'r math o wasanaethau a ddarperir i westeion preswyl
- y math o staff a gyflogir, e.e. derbynyddion, staff cadw tŷ, morynion a gweision ystafell, porthorion nos ac ati

6.0

DERBYNIADAU ERAILL

Yn gyffredinol, mae'r sail brisio ar gyfer derbyniadau o werthiannau diodydd yn adlewyrchu derbyniadau o ffynonellau eraill na chawsant eu crybwyll ym mharagraffau 3-5 uchod. Bydd y rhain yn cynnwys gwerthiannau tybaco, costau mynediad, llogi ystafelloedd a'r enillion hynny, peiriannau gemau fideo a pheiriannau gwerthu, peiriannau ATM, jiwcbocsys, byrddau pŵl ayb (h.y. y manylion y gofynnir amdanynt yng nghwestiwn 7 (a) (iv) o Hysbysiadau VO 6010 a VO 6011). Yn unol â'r amodau a nodir isod, ni fydd angen unrhyw ychwanegiad ar wahân i adlewyrchu'r derbyniadau hyn yn y prisiaid.

Os yw'r elw a gynhrychir o rai derbyniadau eraill sydd wedi'u cynnwys uchod yn eithriadol, yn rheolaidd ac yn ddiogel, er enghraifft taliadau mynediad i glwb nos neu far sy'n darparu adloniant ac ati, gellir cymhwyso canran o'r rhent at yr FMT ar gyfer gweithgareddau o'r fath o'r fath. Wrth asesu proffidioldeb y derbyniadau eraill hyn, bydd yn bwysig nodi'r costau gweithredol sy'n uniongyrchol gysylltiedig â nhw. Er enghraifft (er nad yw'n hollgynhwysol) gallai costau nodweddiadol gynnwys staff diogelwch wrth y drysau, marchnata, ffioedd DJ ac artistiaid a thaliadau breindal cerddoriaeth sy'n codi wrth ddarparu adloniant ar ffurf cerddoriaeth a/neu ddawns.

Yn eithriadol, lle cynhrychir ffynonellau incwm ychwanegol sylweddol o'r tir a/neu'r adeiladau, sy'n ychwanegol at ddefnyddio'r eiddo fel tafarndy, a bod y ffynonellau incwm hynny'n dod â lefel ddiogel o elw yn rheolaidd, gellir cymhwyso canran o'r rhent at y trosiant cynaliadwy teg ar gyfer gweithgareddau o'r fath. Gallai enghreifftiau o ffynonellau incwm o'r fath gynnwys arwerthiannau cist car neu 'farchnadoedd' eraill, gosod carafannau neu ffeiriau.

Rhaid eithrio derbyniadau o osodiadau a feddiannir ar wahân ac a asesir ar wahân at ddibenion ardrethu. Bydd enghreifftiau lle gallai hyn fod yn berthnasol yn cynnwys byrddau hysbysebion, safleoedd carafannau, peiriannau ATM ac ati.

7.0

PETHAU ERAILL I'W HYSTYRIED



7.1 Bariau a thafarndai – dull gweithredu posibl ar sail arwynebedd llawr

Pan fo eiddo trwyddedig yn ffurfio rhan o farchnad benodol ar gyfer lleoliad penodol, y mae tystiolaeth berthnasol o'r farchnad ar ei gyfer, mae angen ystyried a fydd yr eiddo'n cael ei brisio'n gywirach ar sail gymharol o ran arwynebedd llawr, yn hytrach na thrwy gyfeirio at yr FMT yn unol â'r arweiniad blaenorol.

Gellir dod o hyd i eiddo o'r fath gyda'i gilydd mewn trefi neu ddinasoedd mawr, yn aml wedi'u cydleoeli â bwyta, yn meddiannu safleoedd sy'n agos at, neu ar gyrion, y prif leoliad manwerthu. Fel arall, efallai y byddant wedi'u lleoli mewn parciau manwerthu neu mewn canolfannau siopa mewn trefi.

Rhaid iddo fod yn bosibl cael defnydd cyfnewidiol wrth y rhyngwyneb rhwng y bar a'r bwyty, a hynny heb fynd yn groes i'r egwyddor ardrethu "rebus sic stantibus". Yn anaml y bydd tafarndai sy'n cadw eu natur draddodiadol yn bodloni'r meini prawf hyn.

Lle gellir nodi marchnad drwyddedig/bwyty ar wahân, a bod y rhenti, pan gânt eu dadansoddi, yn gyson o fewn y farchnad fel y gellir sefydlu tôn o werth ar sail gymharol o ran arwynebedd llawr, yna dylid defnyddio'r dystiolaeth rentu hon i gael y gwerth ardrethol.

7.2 Tafarndai sydd o bosibl yn gor-fasnachu

Oni bai bod yr amgylchiadau a amlinellir yn 7.1 yn gymwys, y man cychwyn ddylai fod yr FMT a ganfyddwyd yn unol ag adran 2 o'r canllaw hwn. Nid oes unrhyw lwfans i'w wneud ar gyfer polisi priso'r meddiannydd gwirioneddol wrth bennu'r FMT (er y gallai hyn fod yn ystyriaeth berthnasol pan bennir y band neu'r pwynt penodol o fewn y band os ystyrir mai dim ond drwy ddisgowntio prisiau gwerthu o'u cymharu â chystadleuwyr y gellir cyflawni lefel yr FMT).

Ar ôl cyfrifo'r prisiad cychwynnol, bydd angen "cymryd cam yn ôl ac edrych" er mwyn ystyried a yw'r ffigur canlyniadol yn ymddangos yn rhesymol o'i gymharu â'r asesiadau o fathau tebyg o eiddo ac a yw'n cyd-fynd â'r ystod fras a'r patrwm asesiadau mewn ardaloedd tebyg.

Dylid ystyried pob ffactor gan gynnwys diffygion yn y farchnad. Lle gellir dangos yn glir bod y prisiad cychwynnol yn amlwg yn anghyson â thafarndai eraill, (gan roi sylw i holl nodweddion perthnasol y tafarndy yn hytrach na gwneud cymariaethau amhriodol yn seiliedig ar ffactorau unigol, megis trosiant fesul m2 neu gyfanswm y gwerth ardrethol (RV), p'un ai hyn yw'r RV uwch/uchaf neu'r RV is/isaf mewn ardal), a bod hyn yn ymddangos yn anghyson ag asesiadau o fathau tebyg o eiddo mewn lleoliadau tebyg a weithredir gan wahanol feddianwyr, ac sy'n cael eu priso ar sail derbyniadau ar ôl datgelu gwybodaeth fasnach lawn, dylid adolygu'r prisiad.

Os na ellir egluro gwahaniaethau o'r fath gan fymrwyo y farchnad, nodweddion ffisegol unigol a maint y tafarndy, y math a'r arddull fasnach sy'n gynaliadwy, ei sylfaen cwsmeriaid a natur yr ardal fasnachu, bydd angen ailedrych ar yr amcangyfrif cychwynnol o'r FMT er mwyn ailystyried a yw hyn yn gyson neu'n sylweddol anghyson â'r trosiant a gyflawnwyd mewn tafarndai eraill.

Mewn achosion o'r fath, dylid mabwysiadu'r dull a amlinellir yn 7.3 isod.

7.3 Dull o weithredu mewn perthynas â thafarndai sydd o bosibl yn gor-fasnachu

Mae'r cyngor isod yn ymdrin â'r amgylchiadau lle ceir tafarndai sydd o bosibl yn gor-fasnachu, ac mae'n nodi dull gweithredu strwythuredig. Bydd defnyddio'r dull hwn yn galluogi priswyr i ddelio'n gyson ag achosion o'r fath.

7.3.1 Amgylchiadau lle bo'n berthnasol

Mae Adran 2.1 uchod yn cynnwys arweiniad ar osod yr FMT ac unrhyw eirthriadau sydd i'w gwneud i ffigurau trosiant gwirioneddol. Wrth gyfrifo'r FMT, dylid diystyru unrhyw elfen o fasnach yr ystyrir ei bod yn gysylltiedig â'r gweithredwr (ac a fyddai felly'n symud gydag ef) ac na ellir neu na ddisgwylir iddi gael ei hatgynhyrchu gan yr REO. Mae angen rhoi sylw dyledus i nodweddion yr eiddo. Y ffactor pwysicaf y mae'n rhaid ei nodi ym mhob achos yw bodolaeth lefel amlwg wahanol o fasnach a/neu gynnig yn yr eiddo pwnc o'i gymharu â'r ystod nodweddiadol o fasnach a/neu gynigion sy'n amlwg yn yr ardal dan sylw. Bydd gan ddemograffeg y cwsmeriaid mewn unrhyw leoliad penodol ran fawr i'w chwarae yn yr ystod o gynigion a ganfyddir. Felly, rhaid i amgylchiadau'r eiddo pwnc "sefyll ar wahân" i'w gystadleuaeth a rhaid i'r trosiant gwirioneddol a gyflawnir beri i'r prisiwr stopio a myfyrio ar unwaith ynghylch rhesymau pam, ar yr olwg gyntaf, mae'n ymddangos yn sylweddol uwch na'r hyn a gyflawnwyd mewn unrhyw eiddo tebyg arall yn yr ardal.

Ni all y canllaw hwn ragweld pob enghraifft o or-fasnachu posibl, ond gallai fod ar ffurf polisi prisio isel hollgynhwysol a pharhaus neu, ar y pegwn arall, gallai gyflwyno'i hun fel gweithrediad pris uchel dethol, heb ei safoni. Wrth gwrs, gallai'r lefel wahaniaethadwy o fasnach a/neu'r cynnig fod o ganlyniad i bersonoliaeth neu allu eithriadol yr gweithredwr, sy'n aml yn cael ei yrru gan flynyddoedd o brofiad a gwybodaeth am ei dafarn, o gymharu â'r farchnad leol. Yn hyn o beth, nid yw'r ffaith bod gweithredwr penodol wedi bod yn yr eiddo am gyfnod estynedig o reidrydd yn arwain at y casgliad bod yn rhaid bod elfen o or-fasnachu.

Mae'r farchnad yn cynnwys ystod o berfformiadau yr ystyrir eu bod o fewn disgwyliadau arferol ac felly ni ellir cyflawnhau addasiadau yn y cyd-destun ardrethu oni bai bod perfformiad yr eiddo dan sylw yn amlwg y tu allan i'r ystod hon. Mae'n eithaf posibl y gallai ymddangos, ar yr olwg gyntaf, fod eiddo sydd â chynnig o fewn yr ystod arferol, ond sy'n manteisio ar leoliad arbennig, yn perfformio'n well nag eraill yn y cyffiniau. Mae'r ffaith nad yw'r cynnig yn anghyffredin yn helpu'r prisiwr i ddod i'r casgliad bod mantais leoliadol yn cael effaith yma. Mae hyn yn nodwedd o'r eiddo y dylid ei hadlewyrchu'n gywir yn ei werth ardrethol.



Yn amodol ar bresenoldeb amlwg y ffactor pwysicaf, mae cymhwyso'r arweiniad hwn yn darparu dull strwythuredig wrth benderfynu:

- A. a ellir cyfiawnhau addasiad i brisiad yr eiddo dan sylw, ac yna
- B. beth ddylai cwantwm unrhyw addasiad fod

7.3.2 Gofynion cyn cymhwyso'r arweiniad

Mae'n bwysig bod gan y prisiwr ddealltwriaeth trylwyr o berfformiadau masnach ynghyd â nodweddion ffisegol a lleoliadol cymharol y tafarndai sydd yng nghyffiniau'r eiddo sydd dan ystyriaeth cyn cymhwyso'r arweiniad hwn.

Rhaid i'r prisiwr fod yn fodlon bod yr holl werthoedd ardrethol yn y cyffiniau wedi'u pennu gyda'r fantais o ddatgelu gwybodaeth fasnachu lawn. Lle nad yw hyn yn wir, mae'n rhaid i'r Swyddog Brisio gymryd camau yn gyntaf i unioni'r sefyllfa hon.

7.3.3 Ffactorau i'w hystyried

Bydd y ffactorau y mae angen eu hystyried yn amrywio yn dibynnu ar yr amgylchedd masnachu yn lleoliad yr eiddo dan sylw. Er nad ydynt yn gynhwysfawr, gellid dod ar draws y senarios canlynol.

7.3.3.1 Math A: Prif Ardaloedd Masnach Drwyddedig – yn gyffredinol byddant yng nghanol dinasoedd a chytrefi mawr, ond nid yn y lleoliadau hyn yn unig

Mewn lleoliad lle mae'r prif weithredwyr â chynrychiolaeth dda ac mae'r farchnad, o ganlyniad i hynny, yn un gystadleuol iawn â nifer o eiddo o ansawdd tebyg yn bresennol, dylid ystyried y canlynol wrth ddod ar draws tafarndai â masnach uchel.

Mewn achosion o or-fasnachu posibl mewn perthynas ag incwm gwlyb, mae angen ystyried diogelwch brigdoriad y trosiant yr ystyrir ei fod, o bosibl, yn fwy na'r disgwyliad arferol. Mewn rhai achosion, mae'n bosibl y bydd angen anwybyddu'r gwir drosiant mewn perthynas â'r brigdoriad hwn er mwyn pennu'r FMT. Bydd hyn mewn achosion lle ystyrir nad yw'r elfen hon o fasnach yn debygol o fod yn gynaliadwy pe bai'r gweithredwr yn newid.

Er mwyn helpu i hysbysu'r prisiwr, dylid rhoi sylw i achosion o drosiant tebyg (ond nid o reidrwydd yn union yr un fath) mewn tafarndai eraill yn yr un lleoliad â'r un dan sylw. Os yw lefel y trosiant yn cael ei hailadrodd yn rhwydd gan eraill, yna ni fydd angen disgowntio. Os arddangosir gwahaniaeth sylweddol, o gofio mympwyon cyffredin y farchnad, yna efallai y bydd cyfiawnhad dros ddisgowntio'r trosiant diodydd hyd at 25%. Mae angen i'r prisiwr ystyried yn ofalus yr holl ffeithiau a allai gyfeirio at wahaniaeth eithriadol nad yw wedi'i briodoli'n llwyr i ragoriaeth y lleoliad a phriodoleddau ffisegol yr eiddo dan sylw. Bydd angen gwneud dyfarniadau i gwmpasu amgylchiadau ymyraethol sy'n cyfiawnhau rhwng 0% a 25%.

Dylid ystyried y fasnach fwyd yn ei rhinwedd ei hun o'i chymharu â disgwyliadau nodweddiadol, gan roi sylw i briodoleddau ffisegol yr eiddo dan sylw (h.y. a yw'n fath o eiddo a fyddai fel arfer yn denu masnach a arweinir gan fwyd). Gall gyfiawnhau addasiad tebyg neu fwy na'r hyn sy'n berthnasol i'r fasnach ddiodydd. Gall uchafswm addasiad o hyd at 10% yn uwch na'r hyn a gymhwysir at y trosiant diodydd fod yn briodol mewn amgylchiadau eithriadol.

7.3.3.2 Math B: Ardaloedd Masnach Drwyddedig Eilaidd – trefi marchnad a chanolfannau masnachol anghysbell yn gyffredinol, ond nid yn unig

Y lleoliadau a ystyrir yma yw'r lleoliadau hynny lle mae llai o gystadleuaeth gan weithredwyr mawr a/neu mae lefel masnach a/neu broffil masnachu'r eiddo sy'n cael ei adolygu yn annodweddiadol, yn enwedig o ran cyfran yr holl drosiant a geir drwy werthiannau bwyd – a hynny ar ôl rhoi sylw dyledus i'w nodweddion ffisegol.

Wrth adolygu'r perfformiadau a arddangosir gan y tafarndai cymaradwy yn y cyffiniau, gellir cyfiawnhau addasiadau i'r fasnach ddiodydd a bwyd. Gallai lefel yr addasiad fod mor uchel â 50% ar y trosiant bwyd a diod, ond disgwylir mai'r rhain fydd yr achosion eithriadol. Bydd angen barnu lleoliadau canolraddol rhwng dim addasiad o gwbl a'r ffigurau hyn, a bydd angen eu barnu ar sail yr amgylchiadau penodol a wynebir.

7.3.3.3 Math C: Yn well na'r Gystadleuaeth

Lle nad oes cystadleuaeth y gellir ei chymharu'n uniongyrchol mewn ardal ac nad yw'r eiddo dan sylw'n cyd-fynd â'r categori "unigryw" a ddisgrifir yn 7.3.4 (isod), mae angen ystyried lefel estynedig o addasiad. Mae'r eiddo dan sylw'n debygol o fod yn fusnes newydd sy'n wahanol o ran arddull, cymeriad a maint o'i gymharu â'r tafarndai presennol yn yr ardal.

Yn ddo'i hun, nid yw'r ffaith bod tafarndy'n masnachu'n dda, bod ganddo drosiant uwch fesul m² na thafarndai tebyg mewn mannau eraill, neu fod ganddo RV uwch neu'r uchaf mewn ardal, yn arwain o reidrwydd at y casgliad bod yr eiddo'n gor-fasnachu.

Lle mae'r dystiolaeth yn dangos yn glir y dylid addasu'r lefelau masnachu, dylid ystyried pob ffactor wrth bennu lefel yr FMT ar gyfer yr eiddo. Mae'n bwysig osgoi creu lefel artiffisial o drosiant ac asesiadau ar gyfer eiddo o'r fath. Rhaid i bob penderfyniad fod yn seiliedig ar yr holl ffeithiau sy'n berthnasol i'r tafarndy penodol hwnnw. Ni all cymhariaeth a wnaed ar sail yr FMT priodol a bennwyd ar gyfer un tafarndy yn unig, sy'n wahanol i'r fasnach wirioneddol, gael ei defnyddio i gefnogi deilliad FMT mewn tafarndy arall heb ystyried yr holl ffeithiau perthnasol, fel y maent yn ymwneud â'r tafarndy dan sylw.

Gellir mabwysiadu'r addasiadau mwyaf o drosiant gwlyb a sych o hyd at 60% mewn amgylchiadau eithriadol. Unwaith eto, bydd angen barnu lleoliadau canolraddol rhwng dim addasiad o gwbl a'r ffigurau hyn, a bydd angen eu barnu ar sail yr amgylchiadau penodol a wynebir.

7.3.3.4 Math D: Lleoliadau Masnachwyr Unigol – er enghraifft ystâd dai neu wledig

Pan fo gweithredwr newydd wedi ymgymryd â thafarndy sy'n bodoli eisoes mewn lleoliad masnachwr unigol nad yw wedi masnachu'n arbennig o dda yn hanesyddol, mae angen ystyried yn ofalus unrhyw gynnydd yn y canlyniad masnachu o ganlyniad i'r newid yn y gweithredwr. Bydd enghreifftiau o dafarndai o'r fath yn cynnwys yr unig dafarn yng nghanol ystâd dai, yng nghefn gwlad neu efallai mewn lleoliad wrth ochr y ffordd. Mae'n debygol y bydd y gweithredwr newydd wedi buddsoddi'n sylweddol mewn gwella ac ail-lansio'r eiddo, felly mae'n rhaid i fan cychwyn unrhyw brisiad ystyried lefel wirioneddol y trosiant y mae wedi bod yn ei gyflawni. Wrth benderfynu a oes unrhyw or-fasnachu posibl yn amlwg, bydd ystyriaethau ac addasiadau tebyg i'r rhai a nodir ym Math B uchod yn berthnasol yma.

7.3.4 Eiddo unigryw

Drwyddi draw, rhaid cofio bod eiddo sydd â lleoliad unigryw a/neu sy'n mwynhau cymeriad ffisegol arbennig o ddiadodol, yn ei hanfod yn debygol o gyflawni lefel llawer uwch o drosiant nag unrhyw eiddo arall yn y cyffiniau. Mae'n bwysig cadarnhau, ar ôl ystyried maint a natur yr amrywiaeth o gwsmeriaid yn yr ardal leol, nad oes unrhyw elfen o'r perfformiad yn cael ei phriodoli'n unig i gynnig penodol y gweithredwr presennol. Mewn achosion o'r fath, lle nad yw gor-fasnachu'n amlwg, nid oes angen addasu'r gwir drosiant wrth bennu'r FMT.

Enghraifft o hyn yw Hamilton Hall sy'n ffinio â gorsaf Liverpool Street yn Ninas Llundain. Dyma oedd testun achos y Tribiwnlys Tiroedd, *Wetherspoon v Day (VO)* [2008] RA 129. Yn ei benderfyniad, cadarnhaodd Llywydd y Tribiwnlys, wrth gyfeirio at Hamilton Hall, ei fod 'mewn lleoliad unigryw' mewn perthynas â'r fasnach bosibl a bod ganddo 'safle heb ei ail'.

7.3.5 Dull o ystyried asesiadau

Man cychwyn unrhyw ystyriaeth mewn perthynas â'r arweiniad hwn yw'r gwir fasnach a gyflawnwyd yn yr eiddo dan sylw. Mae angen cyfiawnhau unrhyw addasiad o'r fasnach wirioneddol o'i chymharu â lefel masnachu a phroffil tafarndai eraill yn y cyffiniau. Dylid ystyried pob ffactor – nodweddiad ffisegol unigol a maint y tafarndy, math ac arddull y fasnach y gellir ei chynnal, ei gwsmeriaid a natur yr ardal fasnachu. Yn ogystal, ni ddylid anwybyddu diffygion yn y farchnad.

Ni ddisgwylir y bydd "tôn" addasiad yn cael ei sefydlu oherwydd, yn unol â'r dull hwn, dylid ystyried pob eiddo ar ei rinweddau ei hun yn seiliedig ar yr ystyriaethau lleol penodol. Fodd bynnag, yn absenoldeb cymariaethau lleol digonol, gall ystyried sefyllfaoedd cyfochrog mewn manau eraill fod o gymorth. Bydd angen gwneud penderfyniadau rhesymegol i ganfod ble yn yr ystod y dylai unrhyw eiddo penodol ffitio'n briodol.

O ystyried y cwmpas i wneud addasiadau yn yr arweiniad hwn, ni ragwelir y bydd unrhyw sefyllfa y tu allan i'w baramedrau.

Rhaid pwysleisio bod y Canllaw Cymeradwy yn galw am wneud prisiad drwy gyfeirio at FMT yr eiddo dan sylw. Nid yw'n cyfeirio at brisio drwy gyfeirio at unrhyw fesur ffisegol fel gofod llawr ac felly mae'n amhriodol ceisio pennu cymaroldeb un eiddo ag un arall drwy gyfeirio'n uniongyrchol at ddadansoddiad o werthoedd ardrethol yn nhermau mesur o'r fath.

7.4 Tafarndai a agorwyd ar ôl y Dyddiad Prisio Rhagflaenol (AVD)

Y nod yw pennu'r FMT ar lefelau 1 Ebrill 2021, gan gymryd bod yr eiddo ar agor ac yn masnachu ar yr adeg honno, os nad yw'r amgylchiadau a amlinellir ar gyfer bariau (yn 7.1 uchod) yn gymwys. Gan na fydd hanes masnachu, bydd angen edrych ar drosiant tafarndai sy'n debyg o ran maint a nodweddion ffisegol, mewn ardaloedd masnachu tebyg a chydag arddulliau masnachu tebyg a chwmeriaid tebyg. Mewn prif ardaloedd masnach drwyddedig lle mae'r tafarndai'n cystadlu â thafarndai tebyg, bydd hyn yn cynnwys eraill yn y cyffiniau; mewn ardaloedd lle mae'r tafarndai sy'n cystadlu â'i gilydd â gwahanol nodweddion ffisegol, ac yn aml yn dafarndai traddodiadol sy'n llawer llai o faint, bydd angen mynd ymhellach i ffwrdd. Dylid ond cymharu masnach tafarndai sydd wedi'u prisio ar sail derbyniadau lle y datgelwyd gwybodaeth fasnach lawn.

Os yw'r FMT yn seiliedig ar dystiolaeth o asesiadau y cytunwyd arnynt o dafarndai tebyg, a bennir yn unol â'r canllaw hwn, ni ddylai fod angen ystyried unrhyw addasiad pellach yn ystod y cam "cymryd cam yn ôl ac edrych". Bydd symud trosiant eiddo tebyg a symudiadau marchnad cyffredinol ar ôl yr AVD yn hysbysu'r prisiwr o resymoldeb yr FMT a fabwysiadwyd, wrth ystyried masnach wirioneddol ôl-AVD yr eiddo dan sylw.

Mae'n bwysig gwerthfawrogi nad yw'n addas amcangyfrif yr FMT ar gyfer tafarndai mawr modern, sydd naill ai wedi'i adeiladu o'r newydd, ei drosi neu ei adnewyddu, drwy gyfeirio at y fasnach a gyflawnwyd gan dafarndai traddodiadol yn yr ardal sy'n llai ac yn hŷn a gwneud codiad mympwyol.

7.5 Tafarndai â hanes masnachu gwael

Wrth ystyried yr amgylchiadau ar ddyddiad y rhestr a luniwyd mewn achosion lle mae gweithredwr newydd wedi buddsoddi mewn tafarndai sydd wedi bod â hanes cymysg oherwydd ei leoliad, a bod gweithredwyr blaenorol wedi profi anawsterau dros gyfnod neu wedi cau'r tafarndai hyd yn oed, dylid parhau i gymhwyso egwyddorion cyffredinol prisio. Lle na fu unrhyw newid sylweddol mewn amgylchiadau (MCC) sy'n newid cymeriad yr ardal, dylid parhau i benderfynu ar y FMT gan roi sylw i unrhyw dystiolaeth sydd ar gael ynghylch masnachu yn y gorffennol a chan ystyried disgwyliad yr REO a fyddai'n cael ei ragweld. Byddai hyn hefyd yn adlewyrchu unrhyw welliannau a wnaed. Dylid anwybyddu hanes unigolyn neu gwmni o wneud llwyddiant o dafarndai o'r fath, lle mae eraill wedi methu, yn seiliedig ar eu dull gweithredu.

Mae'n ddigon posibl y bydd y ffigurau masnachu gwirioneddol yn y dyfodol yn fwy na'r FMT amcangyfrifedig neu'n syrthio'n fyr ohono – efallai yn sylweddol – ond ni fydd hyn yn sail i gynyddu (neu leihau) asesiad yn seiliedig ar ddyfarniad prisiwr.

Os bydd MCC yn digwydd, dylid cyfyngu unrhyw newid mewn asesiad i effaith brisio'r MCC penodol.

Pan fo tafarndy wedi aros ar gau ar gyfer masnach dros gyfnod estynedig ac nad oes digon o hanes masnachu, dylai'r prisiwr ymdrechu i sefydlu'r rhesymau llawn dros gau a'r rhagolygon ar gyfer ailagor. Dylai hefyd ystyried yn ofalus sut y byddai hyn yn hysbysu'r REO o lefelau masnachu tebygol gan roi sylw i ffeithiau ac amgylchiadau'r eiddo dan sylw. Mae'n rhaid cofio mai'r amgylchiadau economaidd fydd y rheiny a oedd yn bodoli ar adeg yr AVD.



7.6 Amrywiaethu tafarndai gwledig

Yn ystod y blynyddoedd diwethaf, mae tafarndai gwledig wedi dod o dan bwysau, gan amlaf o ganlyniad i gyfuniad o ffactorau gan gynnwys poblogaeth sy'n dirywio ac yn heneiddio, lleihad mewn galwedigaethau gwledig traddodiadol, incwm isel mewn ardaloedd gwledig, newid mewn arferion cymdeithasol a ffyrdd o fyw, cynnydd o ran disgwyladau cwsmeriaid, cynnydd o ran gofynion rheoleiddio a deddfwriaeth o ran yfed a gyrru. Mae'r cynnydd ym mhrisiau eiddo preswyl hefyd wedi annog newid yn y defnydd o dafarndai cefn gwlad i dai. Er mwyn aros mewn busnes, bu'n rhaid i drwyddedeion ddod o hyd i ffyrdd o gynyddu eu hincwm drwy ffynonellau eraill.

Mae'r ymdrechion hyn i gynnal tafarndai gwledig, drwy amrywiaethu'r busnes, fel arfer yn cynnwys darparu cyfleusterau bancio/Swyddfa'r Post neu werthiannau manwerthu cyfyngedig. Mae'r math hwn o weithgarwch yn digwydd o dan amgylchiadau lle, hebddo, mae posibilrwydd y byddai angen cau'r tafarndy. Er nad yw cynlluniau o'r fath ynddynt eu hunain bob amser yn creu cyfraniad elw sylweddol i'r busnes, maent yn darparu cyfleuster cymdeithasol pwysig i'w cymuned. Yn eu tro, bydd trwyddedeion da yn gobeithio y bydd y gymuned ac eraill yn cefnogi busnes y dafarn ac yn ehangu nifer y cwsmeriaid sy'n defnyddio'r tafarndy.

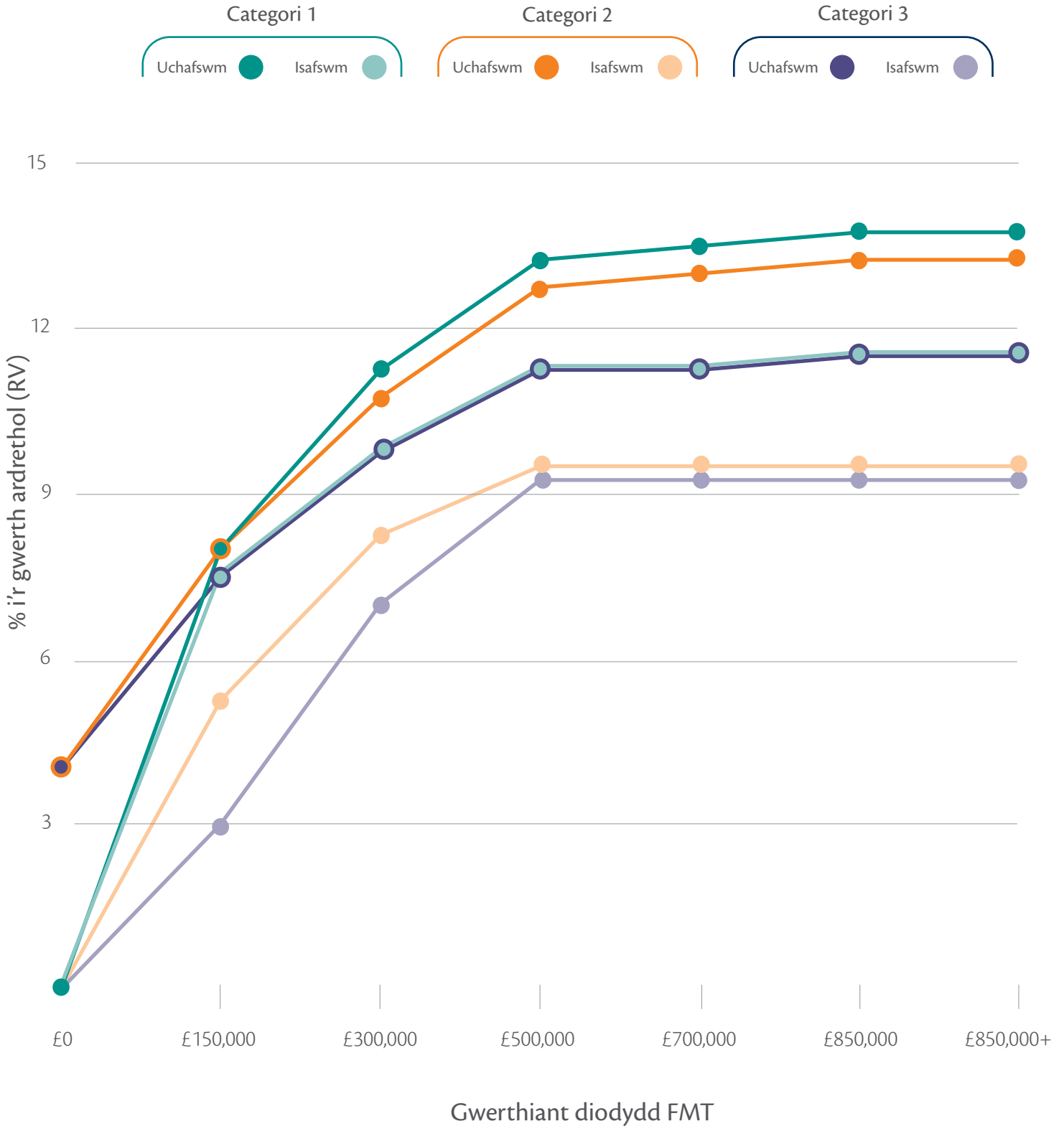
Dylid asesu'r ffrydiau incwm traddodiadol sy'n gysylltiedig â thafarndy, hynny yw bwyd, diod a llety, yn unol â'r canllaw hwn.

Dylid ystyried incwm o weithgarwch arall yn nhermau'r adran uchod sy'n ymdrin â derbyniadau eraill. P'un a fydd incwm o'r fath yn cael ei adlewyrchu yn y ganran diodydd a fabwysiedir, neu'n cael ei brisio ar wahân, dylid cofio bod unrhyw elw a gynhyrchir yn aml yn debygol o fod yn isel. Er y bydd yn anodd pennu union gyfraniad y gweithgareddau ychwanegol hyn at broffidioldeb y busnes yn ei gyfanrwydd, yn anaml y byddant yn gwneud cyfraniad at elw fel busnes annibynnol. Mae'n bwysig cofio y dylid edrych ar y sefyllfa o safbwynt y denantiaeth ddamcaniaethol, felly bydd angen diystyru'r costau (megis y cyllid drwy fenthyciadau a ddefnyddir i brynu'r eiddo) a allai fod yn rhan o gyfrifon perchen-feddiannydd.

* Am ragor o wybodaeth, cyfeiriwch at pubisthehub.org.uk

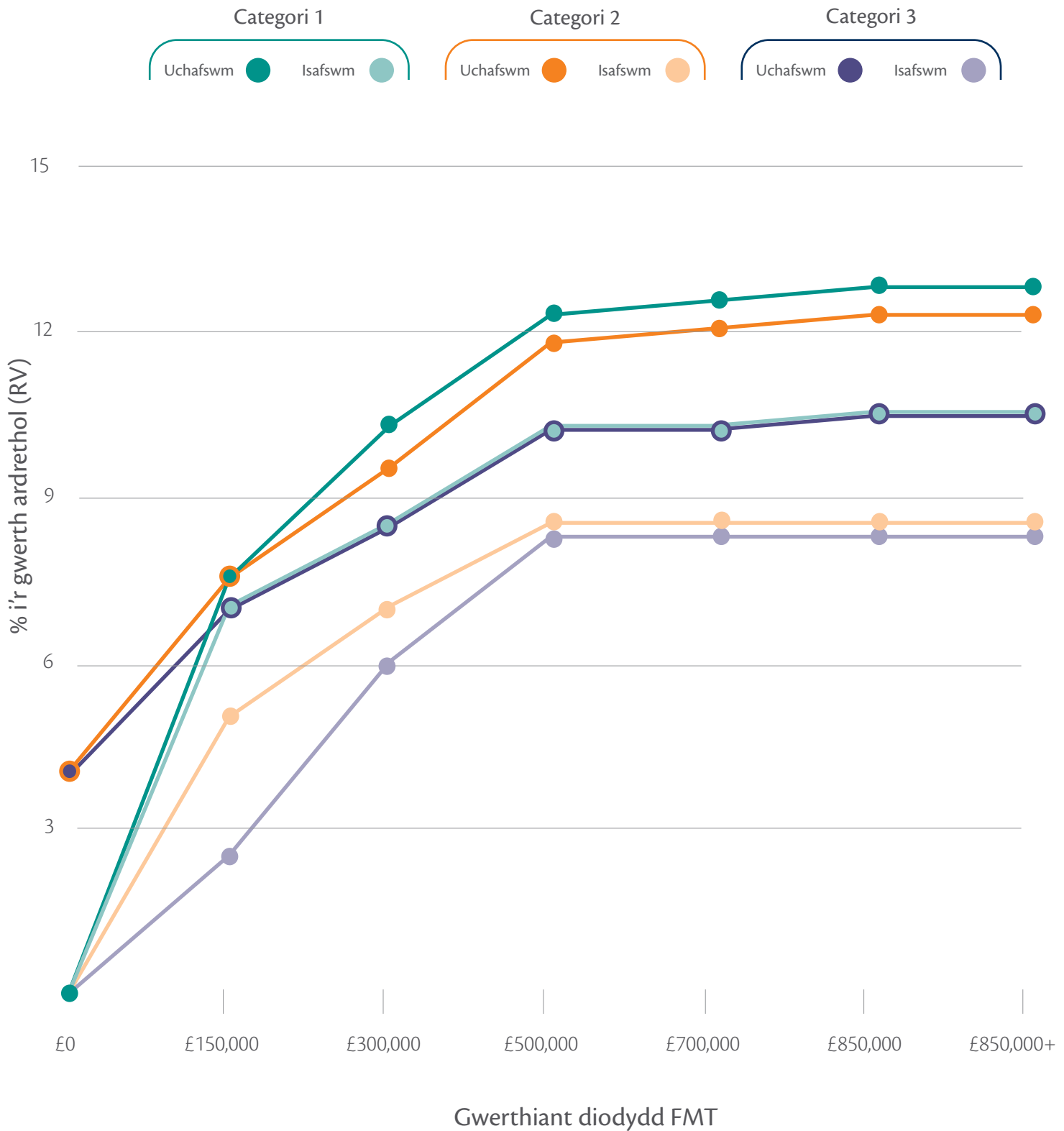
Atodiad A

Graddfeydd Priso Gwerthiant Diodydd Llundain Fewnol



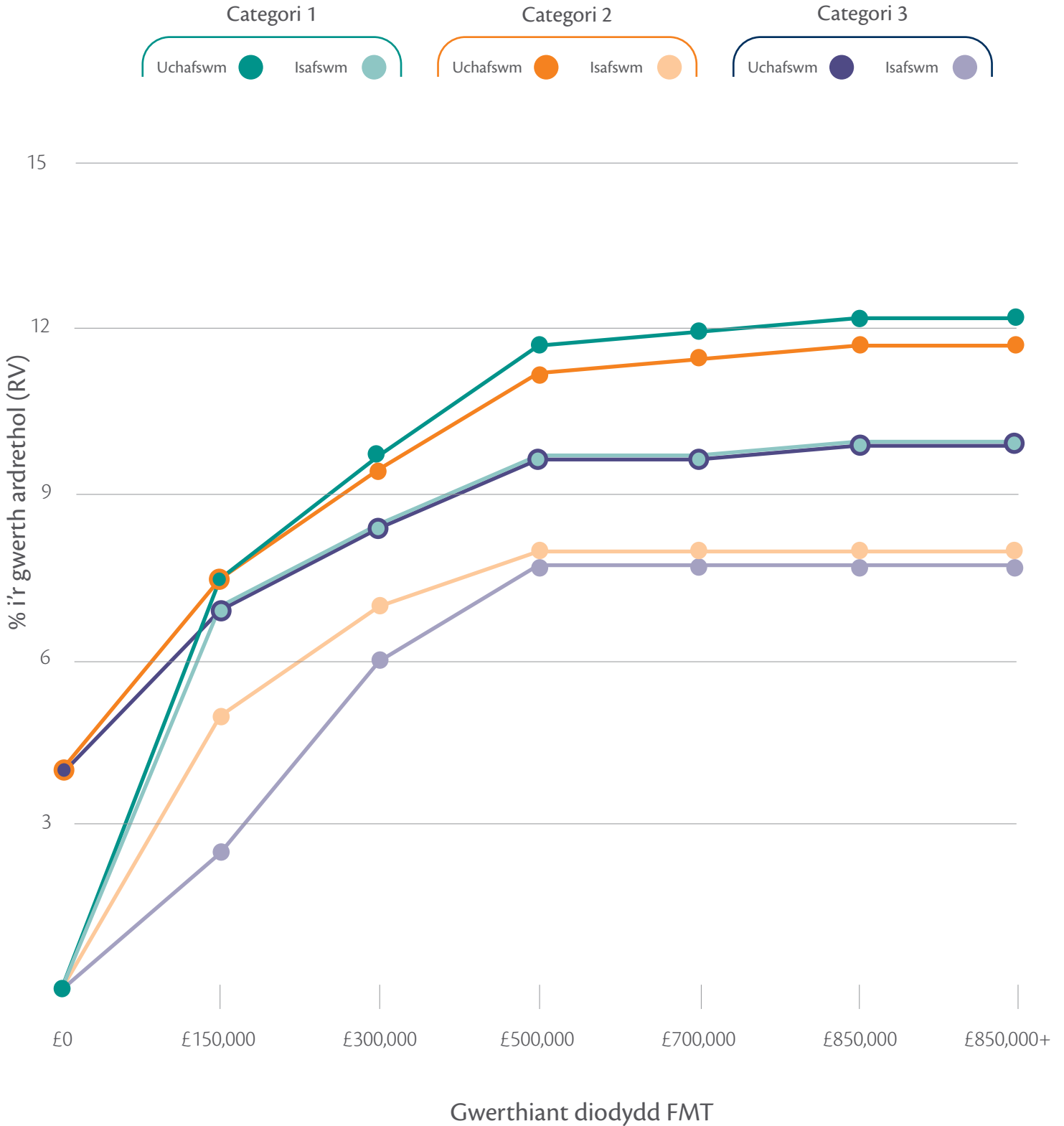
Atodiad B

Graddfeydd Priso Gwerthiant Diodydd Llundain Allanol



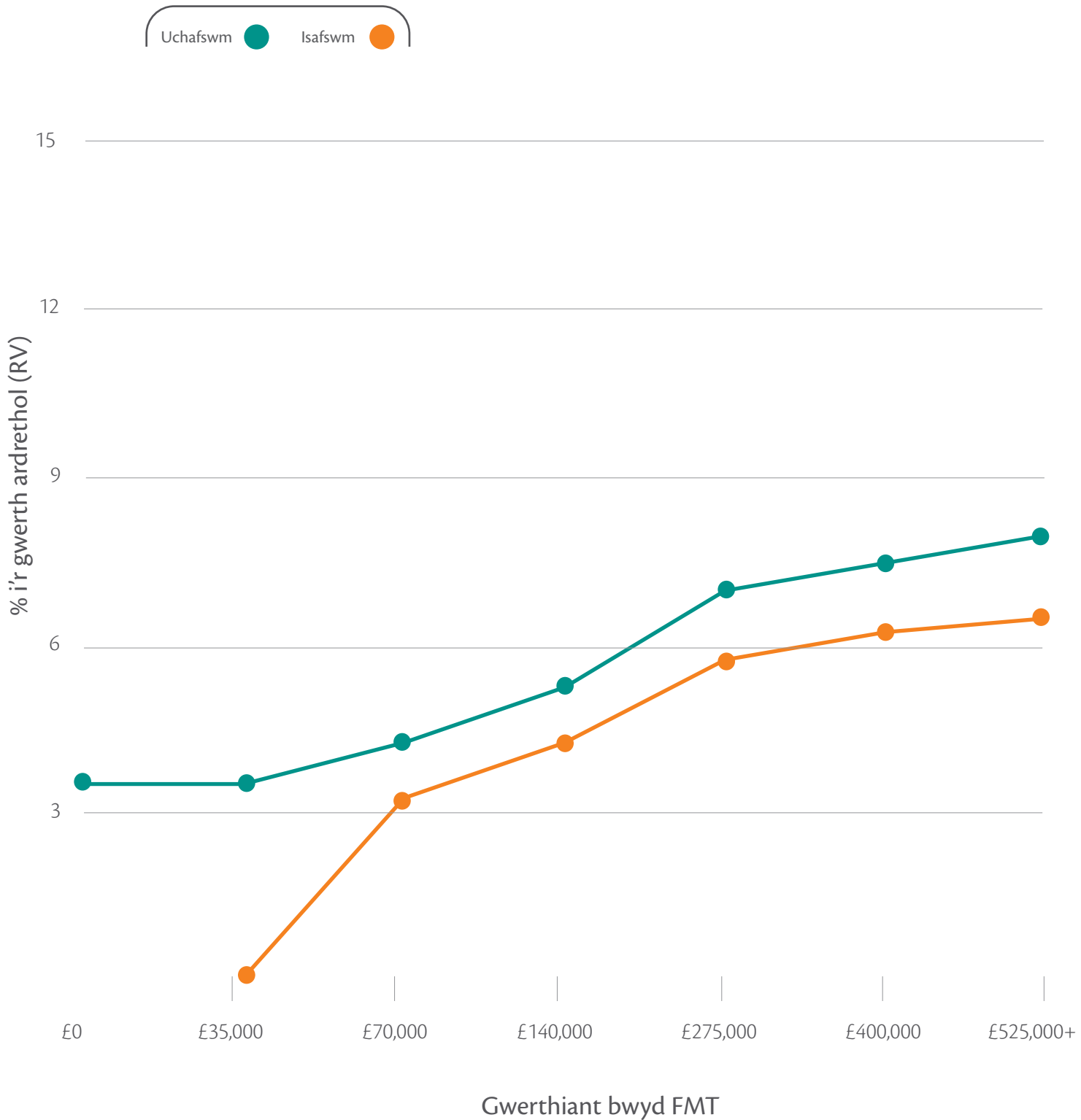
Atodiad C

Graddfeydd Priso Gwerthiant Diodydd Cymru a Lloegr Daleithiol



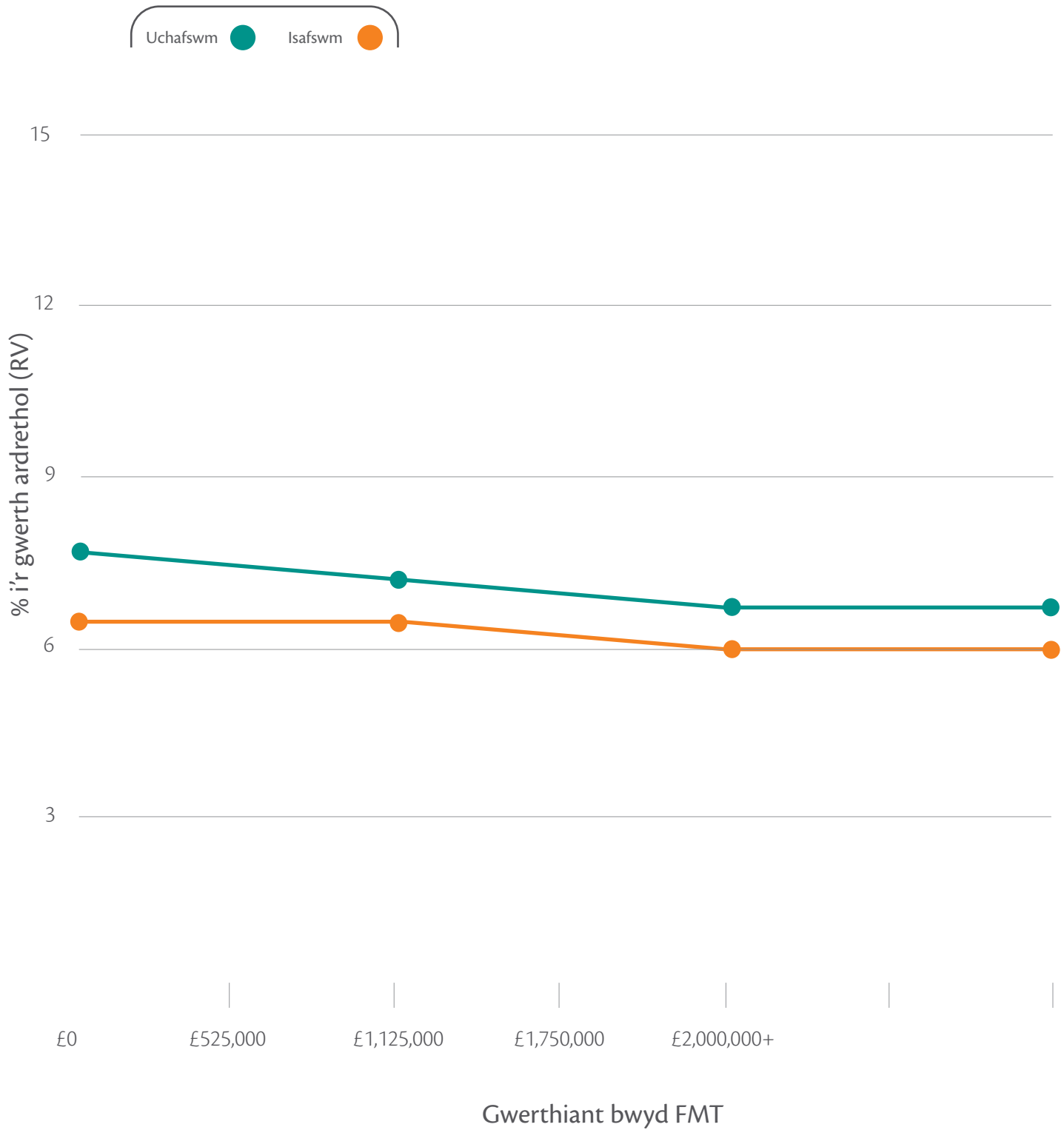
Atodiad D

Graddfeydd bwyd safonol



Atodiad E

Graddfeydd bwyd uchel



Atodiad F

Bwrdeistrefi Canol Llundain

